

XV Ca 1448/15

POSTANOWIENIE

Dnia 12 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agata Szlingiert

Sędziowie: SSO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

SSO Andrzej Adamczuk

Protokolant: protokolant sądowy Magdalena Piechowiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku J. S. i T. B.

przy udziale: S. F. (1), H. O. (1), A. L., I. B. (1), M. S., P. S., M. O. i R. O.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionych: 1) przez wnioskodawców oraz uczestników M. S., P. S. i I. B. (1); 2) przez uczestników H. O. (1), M. O. i R. O.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 15 kwietnia 2015 r.

sygn. akt I.Ns. 967/11

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie:

- a) w punkcie 7. w ten sposób, że opisany tam lokal mieszkalny nr (...) przyznać na własność M. O.;
- b) w punkcie 11. w ten sposób, że opisany tam lokal mieszkalny nr (...) przyznać na własność H. O. (1);
- c) w punkcie 13. w ten sposób, że opisany tam lokal mieszkalny nr (...) przyznać na własność R. O.;
- d) w punkcie 15. w ten sposób, że opisany tam lokal mieszkalny nr (...) przyznać na własność J. S.;
- e) w punkcie 17. w ten sposób, że opisany tam lokal mieszkalny nr (...) przyznać na własność I. B. (1);
- f) w punkcie 19. w ten sposób, że tytułem dopłat zasądzić:
 - od M. S. na rzecz P. S. kwotę 146.046,-zł (sto czterdzieści sześć tysięcy czterdzieści sześć złotych);
 - od M. S. na rzecz J. S. kwotę 1.301,75zł (jeden tysiąc trzysta jeden złotych siedemdziesiąt pięć groszy);
 - od M. S. na rzecz S. F. (1) kwotę 2.687,92zł (dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze);

- od M. S. na rzecz A. L. kwotę 12.638,33zł (dwanaście tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych trzydzieści trzy grosze);
- od M. S. na rzecz H. O. (1) kwotę 92.050,50zł (dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt złotych pięćdziesiąt groszy);
- od M. S. na rzecz R. O. kwotę 84.769,50zł (osiemdziesiąt cztery tysiące siedemset sześćdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy);
- od T. B. na rzecz I. B. (1) kwotę 90.928,75zł (dziewięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem złotych siedemdziesiąt pięć groszy);
- od T. B. na rzecz R. O. kwotę 4.142,50zł (cztery tysiące sto czterdzieści dwa złote pięćdziesiąt groszy);
- od M. O. na rzecz R. O. kwotę 39.994,-zł (trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote)

wszystkie dopłaty płatne w terminie do dnia 12 października 2016r. z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności;

- I. w pozostałej części oddalić apelację uczestników H. O. (1), M. O. i R. O.;
- II. oddalić apelację wnioskodawców oraz uczestników I. B. (1), M. S. i P. S.;
- III. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawców i uczestników w zakresie przez nich poniesionym.

Joanna Andrzejak-Kruk Agata Szlingiert Andrzej Adamczuk

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 22.07.2011r. wnioskodawcy J. S. i T. B. wystąpili o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) – poprzez podział fizyczny polegający na wyodrębnieniu lokali w budynku znajdującym się na powyższej nieruchomości i przyznanie ich współwłaścicielom. Postanowieniem z dnia 23.03.2012r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania I. B. (1), której przysługiwał – na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej – udział w nieruchomości wspólnie z T. B.. W toku postępowania wnioskodawcy zbyli część przysługujących im udziałów we własności: J. S. – na rzecz M. S. i P. S., zaś T. B. – na rzecz I. B. (1). Postanowieniem z dnia 2.10.2013r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania M. S. i P. S.. Wszyscy wymienieni uczestnicy popierali stanowisko wnioskodawców. Ostateczne w zakresie zniesienia współwłasności nieruchomości domagali się oni: przyznania całej nieruchomości pozostałym uczestnikom, a przypadku braku ich zgody – dokonania sprzedaży licytacyjnej, a ewentualnie przyznania na wyłączną własność: T. B. i I. B. (1) lokali nr (...), J. S. lokali nr (...), M. S. lokali nr (...) oraz P. S. lokali nr (...).

Wnioskodawcy oraz uczestnicy zgłosili ponadto następujące roszczenia:

- wnioskodawcy domagali się zasądzenia następujących kwot: od H. B. na rzecz J. S. kwoty 6.180,-zł, a na rzecz T. B. kwoty 1.417,-zł; od H. O. (1) na rzecz J. S. kwoty 9.262,-zł, a na rzecz T. B. kwoty 2.123,-zł; od S. F. (1) na rzecz J. S. kwoty 16.252,-zł, a na rzecz T. B. kwoty 3.799,-zł; od A. L. na rzecz J. S. kwoty 16.572,-zł, a na rzecz T. B. kwoty 3.799,-zł – z tytułu zajmowania przez uczestników lokali mieszkalnych o wielkościach znacznie przewyższających ich udziały, przy czym roszczenie J. S. obejmowało okres IX 2007 – XII 2010, zaś roszczenie T. B. – okres V 2008 – XII 2010 (wniosek o wszczęcie postępowania);
- wnioskodawcy oraz uczestniczka I. B. (1) domagali się zasądzenia solidarnie od uczestników H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. (poprzednio F.): na rzecz J. S. kwoty 64.687,75zł oraz na rzecz T. B. i I. B. (1) kwoty 21.022,94zł – z tytułu odszkodowania za wadliwe zarządzanie nieruchomością, polegające na samowolnym zawieraniu niekorzystnych umów najmu lokali mieszkalnych nr (...) i ich wynajmie po zaniżonych stawkach (poniżej czynszu wolnorynkowego),

przy czym roszczenie obejmujące utracone pożytki dotyczyło okresu: w przypadku J. S. IX 2007 – XII 2010, zaś w przypadku T. B. i I. B. (1) –V 2008 – XII 2010 (pisma z dnia 14.10.2011r. i 25.04.2012r.); następnie wnioskodawcy oraz uczestniczka I. B. (1) rozszerzyli powyższe żądanie za okres I-XII 2011r., domagając się zasądzenia dodatkowo: na rzecz J. S. kwoty 17.322,55zł, zaś na rzecz T. B. i I. B. (1) kwoty 6.929,02zł (pismo z dnia 25.04.2012r.); ostatecznie wysokość roszczenia określona została na kwoty: 107,417,57zł przysługującą J. S. oraz M. S. i P. S.; 38.114,85zł przysługującą T. B. za okres do XII 2014r. (pismo z dnia 26.11.2014r.);

- wnioskodawcy oraz uczestnicy M. S. i P. S. domagali się zasądzenia od uczestników H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. odszkodowania w łącznej wysokości 18.900,-zł za wadliwe zarządzanie nieruchomością, polegające na odmowie wynajęcia zwolnionego lokalu nr (...) (pismo z dnia 26.11.2014r.);

- wnioskodawcy oraz uczestnicy M. S. i P. S. domagali się zasądzenia od uczestników H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. odszkodowania w kwocie 449.442,-zł za szkodę związaną z zawarciem niekorzystnej umowy najmu lokalu użytkowego (apteki), obejmujące różnice pomiędzy czynszem ustalonym przez uczestników a czynszem wolnorynkowym za 10-letni okres obowiązywania umowy najmu (pismo z dnia 26.11.2014r.).

Uczestnicy postępowania H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. (poprzednio F.) początkowo domagali się oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności, natomiast ostatecznie wnieśli o zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny polegający na wyodrębnieniu lokali i przyznanie ich uczestnikom na własność w taki sposób, aby otrzymali lokale przez siebie zajmowane oraz zachowali większościowy udział w nieruchomości wspólnej. Z uwagi na zbycie części udziałów przez H. O. (1), postanowieniem z dnia 19.11.2014r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania M. O. i R. O.. Uczestnicy wnieśli o przyznanie na wyłączną własność: H. B. lokali nr (...), H. O. (1) lokali nr (...), M. O. lokali nr (...), R. O. lokali nr (...), S. F. (1) lokali nr (...) oraz A. L. lokalu nr (...). Uczestnicy wnieśli ponadto o oddalenie wszystkich zgłoszonych przeciwko nim roszczeń finansowych, obszernie uzasadniając zajmowane stanowisko w licznych złożonych w toku postępowania pismach. Uczestniczka H. B. zmarła w dniu 2.03.2015r., zaś spadek po niej nabyła w całości córka H. O. (1).

Postanowieniem z dnia 15.04.2015r., sygn. akt (...) Sąd Rejonowy (...)w P.:

1. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez ustanowienie odrębnej własności następujących lokali (zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 15.12.2012r. wraz z opinią uzupełniającą z dnia 30.05.2013r., stanowiącymi integralną część niniejszego postanowienia):

a) lokal użytkowy oznaczony nr 1, o powierzchni 137,44 m², położony na parterze, składający się z 15 pomieszczeń, do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

b) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 84,29 m², położony na parterze budynku, obejmujący 3 pokoje, kuchnię, łazienkę, wc i korytarz, o powierzchni użytkowej 81,07 m², oraz pomieszczenia przynależne w postaci skrytki i piwnicy o łącznej powierzchni 3,22 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

c) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 99,19 m², położony na I piętrze budynku, obejmujący 3 pokoje, 2 pomieszczenia, łazienkę i korytarz, o powierzchni użytkowej 96,06 m², oraz pomieszczenia przynależne w postaci skrytki i piwnicy o łącznej powierzchni 3,13 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

d) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 106,80 m², położony na I piętrze budynku, obejmujący 3 pokoje, kuchnię, 2 łazienki i 2 korytarze, o powierzchni użytkowej 95,40 m², oraz pomieszczenia przynależne w

postaci skrytki i (...) piwnic o łącznej powierzchni 11,40m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

e) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 123,47 m², położony na II piętrze budynku, obejmujący 3 pokoje, kuchnię, 2 łazienki i korytarz, o powierzchni użytkowej 99,05 m², oraz pomieszczenia przynależne w postaci skrytki, (...) piwnicy i strychu o łącznej powierzchni 24,42 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

f) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 106,69 m², położony na II piętrze budynku, obejmujący 4 pokoje, kuchnię, spiżarnię, łazienkę i korytarz, o powierzchni użytkowej 102,59 m², oraz pomieszczenia przynależne w postaci skrytki i piwnicy o łącznej powierzchni 4,10 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

g) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 102,51 m², położony na III piętrze budynku, obejmujący 3 pokoje, kuchnię, łazienkę, wc i korytarz, o powierzchni użytkowej 98,68 m², oraz pomieszczenia przynależne w postaci 2 piwnic o łącznej powierzchni 3,83 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

h) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 110,52 m², położony na III piętrze budynku, obejmujący 3 pokoje, kuchnię, spiżarnię, łazienkę i korytarz, o powierzchni użytkowej 105,32 m², oraz pomieszczenia przynależne w postaci skrytki i piwnicy o łącznej powierzchni 5,20 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

i) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 37,14 m², położony na parterze oficyny budynku, obejmujący 1 pokój, kuchnię i korytarz, o powierzchni użytkowej 34,14 m², oraz pomieszczenia przynależne w postaci wc i piwnicy o łącznej powierzchni 3 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

j) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 53,08 m², położony na I piętrze oficyny budynku, obejmujący 2 pokoje, kuchnię i łazienkę, skrytkę i korytarz, o powierzchni użytkowej 48,28 m², oraz pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 4,80 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

k) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 37,88 m², położony na I piętrze oficyny budynku, obejmujący pokój, kuchnię i łazienkę oraz korytarz, o powierzchni użytkowej 36,36 m², oraz pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 1,52 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

l) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 52,98 m², położony na II piętrze oficyny budynku, obejmujący 2 pokoje, kuchnię, łazienkę i korytarz, o powierzchni użytkowej 50,14 m², oraz pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 2,84 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

m) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 41,02 m², położony na II piętrze oficyny budynku, obejmujący pokój, kuchnię i łazienkę oraz korytarz, o powierzchni użytkowej 37,04 m², oraz pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 3,98 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

n) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 54,07 m², położony na III piętrze oficyny budynku, obejmujący 2 pokoje, kuchnię, łazienkę, wc i korytarz, o powierzchni użytkowej 50,64 m², oraz pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 3,43 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

o) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 60,25 m², położony na IV piętrze budynku, obejmujący 3 pokoje, 2 korytarze, pomieszczenie gospodarcze, kuchnię i łazienkę, o powierzchni użytkowej 50,73 m², oraz pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 9,52 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

p) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 60,99 m², położony na IV piętrze budynku, obejmujący 3 pokoje, pomieszczenie, łazienkę i korytarz, o powierzchni użytkowej 50,76 m², oraz pomieszczenia przynależne w postaci 3 skrytek, strychu i piwnicy o łącznej powierzchni 10,23m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

q) lokal mieszkalny oznaczony nr (...), o łącznej powierzchni 17,08 m², położony na III piętrze oficyny budynku, obejmujący pokój, kuchnię i łazienkę oraz korytarz, o powierzchni użytkowej 13,03 m², oraz pomieszczenia przynależne w postaci wc, skrytki i piwnicy o łącznej powierzchni 4,05 m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt i części wspólne budynku powstałe po wyodrębnieniu lokali, wynoszący (...) części,

1. lokal użytkowy nr (...) opisany w punkcie 1a) postanowienia przyznał na wyłączną własność M. S.,
2. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1b) postanowienia przyznał na wyłączną własność P. S.,
3. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1c) postanowienia przyznał na wyłączną własność J. S.,
4. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1d) postanowienia przyznał na wyłączną własność A. L.,
5. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1e) postanowienia przyznał na wyłączną własność S. F. (1),
6. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1f) postanowienia przyznał na wyłączną własność I. B. (1),
7. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1g) postanowienia przyznał na wyłączną własność H. O. (1),
8. Lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1h) postanowienia przyznał na wyłączną własność T. B.,
9. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1i) postanowienia przyznał na wyłączną własność S. F. (1),
10. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1j) postanowienia przyznał na wyłączną własność Janowi S.,
11. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1k) postanowienia przyznał na wyłączną własność H. O. (1),
12. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1l) postanowienia przyznał na wyłączną własność P. S.,
13. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1m) postanowienia przyznał na wyłączną własność R. O.,
14. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1n) postanowienia przyznał na wyłączną własność R. O.,

15. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1o) postanowienia przyznał na wyłączną własność M. O.,
16. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1p) postanowienia przyznał na wyłączną własność M. O.,
17. lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie 1q) postanowienia przyznał na wyłączną własność H. O. (1);
18. tytułem dopłat zasądził:

- od M. S. na rzecz H. O. (1) kwotę 204.090,50zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności,
- od M. S. na rzecz A. L. kwotę 9.105,-zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności,
- od M. S. na rzecz M. O. kwotę 106.566,-zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności,
- od M. S. na rzecz J. S. kwotę 2.301,75zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności,
- od M. S. na rzecz P. S. kwotę 11.506,-zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności,
- od M. S. na rzecz R. O. kwotę 10.164,75zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności,
- od T. B. na rzecz R. O. kwotę 55.321,25zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności,
- od I. B. (1) na rzecz R. O. kwotę 62.521,25zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności,
- od S. F. (1) na rzecz R. O. kwotę 1.728,75zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności;

19. roszczenie o zwrot pożytków oddalił,

20. kosztami wynagrodzenia pełnomocników obciążył wnioskodawców i uczestników postępowania w zakresie przez ruch poniesionym, zaś kosztami sądowymi obciążył wnioskodawców i uczestników postępowania w częściach odpowiadających wysokości udziałów w prawie własności nieruchomości, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia.

Jako podstawę powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia i rozważania prawne:

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), działki nr (...), obręb G., zabudowana kamienicą, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowi współwłasność: S. F. (1) w udziale wynoszącym (...), H. O. (1) w udziale wynoszącym (...), A. L. w udziale wynoszącym (...), J. S. w udziale wynoszącym (...), T. B. w udziale wynoszącym (...), I. B. (1) w udziale wynoszącym (...), M. S. w udziale wynoszącym (...), P. S. w udziale wynoszącym (...), M. O. w udziale wynoszącym (...), R. O. w udziale wynoszącym (...). Zarząd przedmiotową nieruchomością sprawuje (...)” w P..

Budynek posadowiony na nieruchomości składa się z części frontowej i oficyny. Na kondygnacji podziemnej zlokalizowane są piwnice lokatorskie. W budynku można ustanowić odrębną własność szesnastu lokali mieszkalnych (w tym dziewięciu lokali w budynku frontowym i siedmiu lokali w oficynie) oraz jednego lokalu użytkowego, tj.:

1. lokal użytkowy nr (...) położony na parterze, o pow. 137,44 m², składający się z piętnastu pomieszczeń, o wartości 702.900,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);
2. lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze, o łącznej pow. 84,29 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i korytarza o pow. 81,07 m², do którego przynależy skrytka oraz piwnica o pow. 3,22 m², o wartości 217.360,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);
3. lokal mieszkalny nr (...) położony na I piętrze, o łącznej pow. 99,19 m², składający się z trzech pokoi, dwóch pomieszczeń, łazienki i korytarza o pow. 96,06 m², do którego przynależy piwnica o pow. 3,13 m², o wartości 282.300,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);
4. lokal mieszkalny nr (...) położony na I piętrze, o łącznej pow. 106,80 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, dwóch łazienek i dwóch korytarzy o pow. 95,40 m², do którego przynależą skrytka i dwie piwnice o pow. 11,40 m², o wartości 290.200,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);
5. lokal mieszkalny nr (...) położony na II piętrze, o łącznej pow. 123,47 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, dwóch łazienek i korytarza o pow. 99,05 m², do którego przynależą skrytka, dwie piwnice i strych o pow. 24,42 m², o wartości 297.800,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);
6. lokal mieszkalny nr (...) położony na II piętrze, o łącznej pow. 106,69 m², składający się z czterech pokoi, kuchni, spiżarni, łazienki i korytarza o pow. 102,59 m², do którego przynależą skrytka i piwnica o pow. 4,10 m², o wartości 287.000,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);
7. lokal mieszkalny nr (...) położony na III piętrze, o łącznej pow. 102,51 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i korytarza o pow. 98,68 m², do którego przynależą dwie piwnice o pow. 3,83 m², o wartości 290.600,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);
8. lokal mieszkalny nr (...) położony na III piętrze, o łącznej pow. 110,52 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, spiżarni, łazienki i korytarza o pow. 105,32 m², do którego przynależą skrytka i piwnica o pow. 5,20 m², o wartości 279.800,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);
9. lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze oficyny budynku, o łącznej pow. 37,14 m², składający się z jednego pokoju, kuchni i korytarza o pow. 34,14 m², do którego przynależą wc i piwnica o pow. 3,00 m², o wartości 78.060,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);
10. lokal mieszkalny nr (...) położony na I piętrze oficyny budynku, o łącznej pow. 53,08 m², składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, skrytki i korytarza o pow. 48,28 m², do którego przynależy piwnica o pow. 4,80 m², o wartości 119.460,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);
11. lokal mieszkalny nr (...) położony na I piętrze oficyny budynku, o łącznej pow. 37,88 m², składający się z pokoju, kuchni, łazienki i korytarza o pow. 36,36 m², do którego przynależy piwnica o pow. 1,52 m², o wartości 104.600,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);
12. lokal mieszkalny nr (...) położony na II piętrze oficyny budynku, o łącznej pow. 52,98 m², składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i korytarza o pow. 50,14 m², do którego przynależy piwnica o pow. 2,84 m², o wartości 130.300,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);

13. lokal mieszkalny nr (...) położony na II piętrze oficyny budynku, o łącznej pow. 41,02 m², składający się z pokoju, kuchni, łazienki i korytarza o pow. 37,04 m², do którego przynależy piwnica o pow. 3,98 m², o wartości 104.200,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);

14. lokal mieszkalny nr (...) położony na III piętrze oficyny budynku, o łącznej pow. 54,07 m², składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc i korytarza o pow. 50,64 m², do którego przynależy piwnica o pow. 3,43 m², o wartości 125.230,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);

15. lokal mieszkalny nr (...) położony na IV piętrze oficyny budynku, o łącznej pow. 60,25 m², składający się z trzech pokoi, dwóch korytarzy, pomieszczenia gospodarczego, kuchni i łazienki o pow. 50,73 m², do którego przynależy piwnica o pow. 9,52 m², o wartości 116.400,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);

16. lokal mieszkalny nr (...) położony na IV piętrze oficyny budynku, o łącznej pow. 60,99 m², składający się z trzech pokoi, pomieszczenia, łazienki i korytarza o pow. 50,76 m², do którego przynależą trzy skrytki, strych i piwnica o pow. 10,23 m², o wartości 136.200,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...);

17. lokal mieszkalny nr (...) położony na III piętrze oficyny budynku, o łącznej pow. 17,08 m², składający się z pokoju, kuchni, łazienki i korytarza o pow. 13,03 m², do którego przynależą wc, skrytka i piwnica o pow. 4,05 m², o wartości 29.250,-zł, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...).

Łączna powierzchnia użytkowa lokali w budynku wynosi 1.186,73 m², zaś powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią przynależną 1.285,40 m². Wartość nieruchomości jako całości wynosi 3.370.000,-zł, zaś łączna wartość wszystkich lokali 3.591.660,-zł.

Spośród współwłaścicieli: H. B. (zmarła (...)) zajmowała lokal nr (...), H. O. (1) zajmuje lokal nr (...), A. L. zajmuje lokal nr (...), S. F. (1) zajmuje lokal nr (...). Wymienieni uczestnicy od długiego czasu zamieszkiwali w nieruchomości. S. F. (1) nabył udział w prawie własności w latach 70-tych ubiegłego wieku, A. L. w 2001r., a H. O. (1) w 2000/2001r. Pozostałe lokale, poza obecnie niezamieszkałym lokalem nr (...) i lokalem nr (...), są zajęte przez lokatorów, w tym lokale nr (...) na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony, a lokal nr (...) bez tytułu prawnego.

J. S. nabył udziały w przedmiotowej nieruchomości we wrześniu 2007r., zaś T. B. w maju 2008r. Od chwili nabycia udziałów wnioskodawcy otrzymywali pożytki z nieruchomości w postaci części uzyskanych dochodów, a nadto od 2009r. rekompensatę za niezamieszkiwanie w nieruchomości wspólnej. Rekompensata ta wypłacana jest wnioskodawcom na wniosek uczestników H. B., H. O. (1), A. L. i S. F. (1). Wypłacone wnioskodawcom pożytki w postaci udziału w zyskach wyniosły: dla T. B.: 5.516,03zł w 2008r., 11.166,25zł w 2009r., 9.710,19zł w 2010r., 11.929,61zł w 2011r., tj. łącznie 38.322,08 zł; dla J. S.: 13.790,09zł w 2008r., 27.915,63zł w 2009r., 24.275,48zł w 2010r., 29.824,02zł w 2011r., tj. łącznie 95.805,22zł. Naliczanie rekompensaty odbywa się w oparciu o czynsze opłacane co miesiąc przez wszystkich lokatorów niebędących właścicielami, z uwzględnieniem powierzchni zajmowanych mieszkań i z podziałem na front i oficynę. Z tytułu rekompensaty wypłacono: T. B.: kwotę 3.181,61zł w 2009r., kwotę 2.834,45zł w 2010r., kwotę 3.353,11zł w 2011r., tj. łącznie 9.369,17zł; J. S.: kwotę 7.954,01zł w 2009r., kwotę 7.086,13zł w 2010r., kwotę 8.382,78zł w 2011r., tj. łącznie 23.422,92zł.

M. S. i P. S. nabyli udziały w prawie własności nieruchomości od J. S. w sierpniu 2013r. Uczestnicy nie dysponują żadnym z lokali w nieruchomości.

M. O. i R. O. nabyli udział w prawie własności nieruchomości w sierpniu 2014r. od H. O. (1).

W styczniu 2012r. zarządca nieruchomości przekazał J. S. klucze do lokalu mieszkalnego nr (...). Mimo oczekiwań uczestników, przed przejęciem lokalu J. S. nie złożył oświadczenia co do planowanego sposobu korzystania z lokalu. W 2012r. Biuro (...), należące do M. S., wystawiło internetowe oferty sprzedaży w/w lokalu.

T. B. wyrażał chęć zajęcia lokalu nr (...) w nieruchomości od grudnia 2011r. Lokal został przekazany do dyspozycji wnioskodawcy w czerwcu 2012r. W lokalu zamieszkuje syn i bratanek wnioskodawcy.

Od dochodów z nieruchomości przypadających na uczestników i wnioskodawców zajmujących poszczególne lokale w nieruchomości potrącany jest czynsz za korzystanie z wymienionych lokali.

J. S. i T. B. złożyli przeciwko H. B., S. F. (1), H. O. (1), A. L. oraz I. Z. pozew o ustalenie, że umowa najmu lokalu nr (...) zawarta w dniu 22.09.2008r. jest nieważna. W treści pozwu wskazywano, że zawarcie umowy nastąpiło bez wiedzy i zgody powodów, którzy dysponowali udziałami w łącznej wysokości 43,5%. Wyrokiem z dnia 1.12.2011r., sygn. akt (...) Sąd Rejonowy (...) w P. oddalił powództwo. Apelacja od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z 3.04.2012r. (sygn. akt XV.Ca.214/12).

Stawki stosowane przez współwłaścicieli nieruchomości w zakresie wynajmu lokali wynosiły w 2008r. od 7,50zł do 8,50zł za 1 m² powierzchni lokalu. W 2010r. wysokość stawek wahała się od 9,-zł do 11,-zł za 1 m² powierzchni lokalu, zaś w 2011r. od 10,50zł do 12,-zł za 1 m² powierzchni lokalu. W 2014r. wysokość stawek wynosiła od 12,50zł do 14,-zł za 1 m². Decyzje dotyczące wysokości stawek czynszu za wynajem lokali każdorazowo podejmowane były przez H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L., posiadających wspólnie ponad połowę udziałów w nieruchomości. Dochód z przedmiotowej nieruchomości wynosił: 77.908,17zł w grudniu 2009r., 62.387,88zł w grudniu 2010r., 53.315,86zł w sierpniu 2011r.

W dniu 8.11.2007r. H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. zawarli z E. T. umowę zobowiązującą do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, który miał być przeznaczony na prowadzenie apteki. W dniu 1.03.2008r. strony powyższej umowy zawarły umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) na czas określony, do dnia 31.12.2017r. Strony umowy ustaliły wysokość czynszu najmu na kwotę 3.165,-zł.

Pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości występują konflikty na tle sposobu korzystania z nieruchomości oraz gospodarowania zasobami lokalowymi i finansowymi. Pomiędzy współwłaścicielami występowały spory w zakresie podziału dochodu z nieruchomości. Wnioskodawcy zgłaszali zarzuty, iż są pomijani w podejmowaniu decyzji dotyczących nieruchomości, w tym co do zawierania umów najmu. Wnioskodawcy sprzeciwiali się w ostatnich latach stawkom czynszu ustalonym przez uczestników A. L., H. B., H. O. (1) i S. F. (1) dla osób wynajmujących lokale w nieruchomości, uznając je za znacznie zaniżone. Nie toczyło się jednak w tym zakresie żadne postępowanie sądowe. Wnioskodawcy mieli zastrzeżenia co do sposobu sprawowania zarządu nieruchomością przez (...)Działania zarządcy były natomiast w pełni aprobowane przez uczestników A. L., H. B., H. O. (1) i S. F. (1).

Decyzją z dnia 27.10.2006r. Wojewoda (...) stwierdził, że udziały w części nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), arkusz mapy (...), działka nr (...), zapisane w księdze wieczystej KW nr (...), z dniem 1.01.1999r. stały się z mocy prawa za odszkodowaniem własnością Skarbu Państwa, jako grunt zajęty pod drogę publiczną,- drogę krajową. Decyzją z dnia 13.06.2007r. Minister Budownictwa uchylił w/w decyzję Wojewody (...) z dnia 27.10.2006r. w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Decyzją z dnia 8.10.2009r. Wojewoda (...) stwierdził, że udział wynoszący (...) części w części nieruchomości położonej w P., obręb G., arkusz mapy (...), działka nr (...) o pow. 0.0170 ha, która w projekcie podziału stanowiącym integralną część decyzji, została oznaczona jako działka nr (...) o pow. 0.0154ha, z dniem 1.01.1999r. stała się z mocy prawa za odszkodowaniem własnością Skarbu Państwa, jako grunt zajęty pod drogę publiczną - drogę krajową. Od powyższej decyzji odwołanie złożył (...) w P.. Decyzją z dnia 15.04.2011r. Minister Budownictwa uchylił w/w decyzję Wojewody (...) z dnia 8.10.2009r. w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych, opinii biegłego sądowego z dziedziny nieruchomości B. H., a także zeznań wnioskodawcy T. B. oraz uczestników M. S., S. F. (2),

A. L. i H. O. (1). Sąd ocenił dokumenty jako wiarygodne wobec tego, iż żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości i autentyczności, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Zeznania wnioskodawcy i uczestników w zakresie istotnym dla niniejszej sprawy były zgodne, wzajemnie ze sobą korespondowały, dlatego też Sąd uznał je za wiarygodne. Kwestie przyczyn i szczegółowego przebiegu sporów między zainteresowanymi współwłaścicielami nieruchomości nie miały natomiast istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia o zniesieniu współwłasności. Sąd przyjął za podstawę ustaleń opinię biegłego – główną i uzupełniającą, dodatkowo uzupełnioną zeznaniami biegłego, uznając je za kompletne, nie zawierające luk i błędów logicznych bądź rachunkowych oraz wykonane w sposób fachowy, zgodnie z standardami obowiązującymi biegłych. Biegły przedstawił możliwy podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości poprzez ustalenie odrębnej własności lokali na poszczególnych kondygnacjach, a także oszacował wartość rynkową poszczególnych lokali jak i całej nieruchomości. Sąd szczegółowo przytoczył zastrzeżenia zgłaszane przez wnioskodawców i uczestników do opinii biegłego, a także odniesienie się biegłego do tych zarzutów. Ostatecznie uznał, że opinia biegłego została sporządzona prawidłowo i była przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy. Zarzuty podnoszone przez zainteresowanych zostały częściowo uwzględnione przy sporządzaniu opinii uzupełniających, a w pozostałym zakresie nie doprowadziły do skutecznego podważenia wiarygodności opinii. Ustalając obniżoną wartość lokali wynajmowanych (w oparciu o opinię uzupełniającą z dnia 24.06.2014r.) Sąd uznał, iż nie ma podstaw do różnicowania sytuacji prawnej lokalu w zależności od tego, czy dotyczący go stosunek najmu powstał na podstawie umowy, czy też decyzji o przydziale lokalu. Obecnie stosunek najmu ma zawsze charakter umowy i nawet jeżeli źródłem jego powstania była wydana kiedyś decyzja administracyjna, to do takiego najmu mają zastosowanie te same przepisy, co do pozostałych, umownych stosunków najmu. Sąd nie znalazł również podstaw do kwestionowania przyjętej przez biegłego metody wyceny lokali wynajętych metodą dochodową. Racjonalnym jest bowiem argument o braku możliwości zastosowania metody porównawczej przy braku dostatecznej ilości odpowiednich transakcji, których przedmiotem byłyby lokale zajmowane przez najemców.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Każdy ze współwłaścicieli może żądać sądowego zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicieli z ewentualnym wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału części przez dopłaty, przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli albo też sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 211 i 212 k.c.). Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez kodeks cywilny, doktrynę i orzecznictwo, jest podział fizyczny (chyba że byłby on sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości – art. 211 k.c.), przy czym szczególnie przypadek podziału fizycznego nieruchomości zabudowanych poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali przewidują przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.; art. 7 ust.1).

O wyborze sposobu zniesienia współwłasności rozstrzyga sąd, chociaż jest zobowiązany uwzględniać stanowiska uczestników postępowania, a w razie ich zgodnego wniosku jest w zasadzie związany stanowiskiem współwłaścicieli (art. 622 § 2 k.p.c.). Jeśli nie dojdzie do zniesienia współwłasności w sposób uzgodniony przez wszystkich współwłaścicieli, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, zgodnie z interesem społeczno gospodarczym, przy czym różnice wartości wyrównuje przez dopłaty pieniężne (art. 623 k.p.c.). Ta zasada obowiązuje również w przypadku wyodrębniania lokali i przydzielania ich dotychczasowym współwłaścicielom na wyłączność na podstawie przepisów wyżej wskazanej ustawy.

Z opinii biegłego B. H. wynika, że w kamienicy położonej w P. przy (...)(...) możliwe jest wyodrębnienie 17 samodzielnych lokali (16 lokali mieszkalnych i 1 lokalu użytkowego), spełniających warunki określone w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokalu. Formułując ostateczne wnioski pełnomocnik wnioskodawców wniósł o przyznanie całej nieruchomości pozostałym uczestnikom, a przypadku braku ich zgody o dokonanie sprzedaży licytacyjnej nieruchomości według ceny ustalonej w opinii biegłego H.. Dopiero w przypadku braku zgody na powyższe propozycje pełnomocnik wnioskodawców wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie

samodzielnych lokali i przyznanie ich odpowiednio zainteresowanym. Uczestnicy S. F. (1), H. B., H. O. (1), M. O., R. O. i A. L. stanowczo sprzeciwili się wnioskowi o przyznanie całej nieruchomości na ich rzecz, a także wnioskowi o sprzedaż licytacyjną nieruchomości. Uczestnicy, w szczególności S. F. (1), w ogóle sprzeciwiali się zniesieniu współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Jednak jak wynika z art. 210 k.c., żądanie zniesienia współwłasności jest uprawnieniem każdego ze współwłaścicieli. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. W niniejszej sprawie nie doszło jednak do żadnej czynności prawnej, która wyłączałaby możliwości żądania zniesienia współwłasności, stąd wniosek o zniesienie współwłasności co do zasady należało uwzględnić i znieść współwłasność nieruchomości. Zniesienie współwłasności poprzez przyznanie własności rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli czy też poprzez sprzedaż jest możliwe w razie zgodnego zniesienia współwłasności, ponadto ten sposób zniesienia współwłasności dotyczyć będzie rzeczy, których fizyczny podział jest niemożliwy. W szczególności zniesienie współwłasności przez sprzedaż rzeczy wspólnej winno być traktowane jako sposób ostateczny. W przypadku nieruchomości będącej przedmiotem postępowania żaden ze współwłaścicieli nie chciał przyznania mu nieruchomości na własność. Nie było także zgody co do sprzedaży nieruchomości. Możliwe było natomiast zniesienie współwłasności w drodze wyodrębnienia i podzielenia lokali w nieruchomości.

W tej sytuacji jedynym możliwym sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości było wyodrębnienie lokali i ich przydzielenie poszczególnym współwłaścicielom, z uwzględnieniem wielkości ich udziałów, zajmowanego obecnie lokalu lub preferencji co do przydziału poszczególnych lokali. W przypadku wyodrębnienia lokali nie jest oczywiście możliwe wydzielenie lokali dokładnie odpowiadających wartości udziału każdego ze współwłaścicieli; trzeba więc rozdzielić między nimi istniejące lokale w miarę istniejących możliwości, a następnie wyrównać istniejące różnice w drodze dopłat. Podkreślić przy tym należy, że istotnym kryterium jest tu wartość lokali powstałych po wyodrębnieniu a nie ich powierzchnia (ta będzie miała znaczenie dla ustalenia wysokości udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej). Poza kluczowym kryterium wielkości udziału, w ocenie Sądu istotną okolicznością przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy był także dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości i zaspokajania przez współwłaścicieli ich potrzeb mieszkaniowych.

W związku z tym Sąd uznał za uzasadnione wnioski części uczestników postępowania o przyznanie im na własność tych lokali, w których dotychczas zamieszkują i w związku z tym przyznał: uczestniczce A. L. lokal nr (...), uczestnikowi S. F. (1) lokal nr (...), uczestniczce H. O. (1) lokal nr (...) oraz lokal nr (...) (do chwili śmierci zajmowany przez jej matkę H. B.). Ponadto Sąd przyznał wnioskodawcy J. S. lokal mieszkalny nr (...), ponieważ lokal ten od dłuższego czasu znajdował się w posiadaniu wnioskodawcy i pozwalała na to wielkość udziału posiadanego przez wnioskodawcę. Przyznając własność pozostałych lokali mieszkalnych Sąd starał się uwzględniać preferencje zainteresowanych (przy uwzględnieniu wielkości ich udziałów), jednak ze względu na ograniczoną liczbę lokali oraz fakt, że nikt z zainteresowanych nie chciał przyznania lokalu użytkowego nr (...) (o znacznie większej wartości niż którykolwiek z lokali mieszkalnych) nie było to w pełni możliwe. Mając na uwadze przytoczone powyżej argumenty Sąd przyznał: uczestnikowi P. S. lokal nr (...) i lokal nr (...) (zgodnie z wnioskiem), uczestniczce I. B. (1) lokal nr (...) (zgodnie z wnioskiem), wnioskodawcy T. B. lokal nr (...), uczestnikowi S. F. (1) lokal nr (...) (zgodnie z wnioskiem), wnioskodawcy J. S. lokal nr (...) (zgodnie z wnioskiem), uczestnikowi R. O. lokale nr (...), uczestnikowi M. O. lokale nr (...) (zgodnie z wnioskiem) i (...), uczestniczce H. O. (1) lokal nr (...) (zgodnie z wnioskiem).

Największe rozbieżności dotyczyły kwestii przyznania prawa własności lokalu użytkowego nr (...), w którym obecnie prowadzona jest działalność gospodarza w postaci (...). Ani wnioskodawcy, ani też uczestnicy postępowania nie wyrażali woli przejęcia przedmiotowego lokalu. Nie byli w stanie również ustalić żadnego innego, zgodnego stanowiska co do losu tego lokalu. Sąd ostatecznie przyznał lokal użytkowy na wyłączną własność uczestniczce M. S.. Podejmując decyzję w powyższym zakresie Sąd miał na względzie m.in. fakt, że uczestniczka nie jest osobiście związana z przedmiotową nieruchomością, nie zamieszkuje na jej terenie. Gdyby lokal użytkowy został, zgodnie z wnioskiem uczestniczki, przyznany innym uczestnikom (zamieszkującym dotychczas w budynku), to nie mieliby oni już możliwości otrzymania na własność zajmowanych przez nich od lat lokali, co w ocenie Sądu byłoby nieuzasadnione. Ponadto po przyznaniu uczestnikom lokali mieszkalnych przez nich zajmowanych na własne potrzeby mieszkaniowe, to uczestniczce M. S. przysługiwał udział w prawie własności nieruchomości w najwyższej wysokości. Sąd uwzględnił

również fakt, że M. S. zawodowo zajmuje się obrotem i zarządzaniem nieruchomościami. Ma więc ona większe możliwości efektywnego wykorzystania przyznanego jej prawa własności lokalu, czerpania z niego zysków czy też ewentualnie sprzedaży lokalu. Umowa najmu, która dotyczy przedmiotowego lokalu, została zawarta na czas do 31. (...). Dotychczas lokal ten przynosi dochód, a za półtora roku uczestniczka uzyska nieograniczoną możliwość dysponowania lokalem użytkowym. Ponadto podejmując niniejszą decyzję Sąd miał również na względzie, iż w toku niniejszego postępowania uczestniczka deklarowała, że posiada odpowiednie środki finansowe na dokonanie spłaty na rzecz pozostałych zainteresowanych.

W ocenie Sądu jedynie powyższe rozstrzygnięcie stanowi realizację zasad ustawowych w zakresie sposobu zniesienia współwłasności i należycie respektuje interesy wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli. Interesy te Sąd musiał uwzględniać mając na uwadze dysproporcję wartości udziałów poszczególnych współwłaścicieli oraz strukturę lokali w nieruchomości, w tym także istnienie jednego lokalu użytkowego.

Konsekwencją dokonanego rozstrzygnięcia stała się konieczność zasądzenia na rzecz współwłaścicieli, którzy otrzymali lokale o wartości mniejszej niż wartość posiadanego udziału w nieruchomości, dopłat pieniężnych od pozostałych współwłaścicieli, którzy z kolei otrzymali lokale o wartości wyższej niż wartość należących do nich udziałów (art. 212 § 1 k.c.). Przy ustalaniu wartości poszczególnych lokali Sąd uznał za zasadne uwzględnienie, że część lokali jest obecnie zajmowana przez lokatorów, a tym samym przyjęcie wartości wyodrębnionych lokali wskazanych przez biegłego B. H. w opinii z dnia 24.06.2014r. Lokal obciążony prawami osób trzecich ma mniejszą wartość niż lokal, którego takie obciążenie nie dotyczy, choć różnica ta nie jest tak istotna, jak wskazywali wnioskodawcy i część uczestników postępowania. W przypadku lokalu wynajętego właściciel nie może nim w pełni swobodnie dysponować, natomiast ma zapewniony stały dochód wynikający z płaconego przez najemcę czynszu. Właściciel ma też pewne możliwości odzyskania w pełni władztwa nad lokalem, jednak są one ograniczone przede wszystkim przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów. Mając powyższe na uwadze Sąd ustalił, iż wartość całej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wynosi 3.591.660,-zł (wartość łączna wszystkich podlegających podziałowi lokali).

Biorąc pod uwagę wartość poszczególnych udziałów w nieruchomości i wartość przydzielonych poszczególnym współwłaścicielom lokali: 1) niedobór wartości wyniósł: 204.090,50zł w przypadku uczestniczki H. O. (1), albowiem jako właściciel nieruchomości w 840/4800 części była uprawniona do uzyskania części nieruchomości o wartości 628.540,50zł ((...) x 3.591.660zł), natomiast przyznane jej lokale nr (...) posiadają wartość odpowiednio: 290.600,-zł, 104.600,-zł i 29.250,-zł tj. łącznie 424.450,-zł; 9.105,-zł w przypadku uczestniczki A. L., albowiem jako właściciel nieruchomości w 400/4800 części była uprawniona do uzyskania części nieruchomości o wartości 299.305,-zł ((...) x 3.591.660,-zł), natomiast przyznany jej lokal nr (...) ma wartość 290.200,-zł; 106.566,-zł w przypadku uczestnika M. O., albowiem jako właściciel nieruchomości w 480/4800 części był uprawniony do uzyskania części nieruchomości o wartości 359.166,-zł ((...) x 3.591.660,-zł), natomiast przyznane mu lokale nr (...) posiadają wartość odpowiednio: 116.400,-zł i 136.200,-zł tj. łącznie 252.600,-zł; 2.301,75zł w przypadku wnioskodawcy J. S., albowiem jako właściciel nieruchomości w 540/4800 części był uprawniony do uzyskania części nieruchomości o wartości 404.061,75,-zł ((...) x 3.591.660,-zł), natomiast przyznane mu lokale nr (...) posiadają wartość odpowiednio: 282.300,-zł i 119.460,-zł tj. łącznie 401.760,-zł; 11.506zł w przypadku uczestnika P. S., albowiem jako właściciel nieruchomości w 480/4800 części był uprawniony do uzyskania części nieruchomości o wartości 359.166,-zł ((...) x 3.591.660,-zł), natomiast przyznane mu lokale nr (...) posiadają wartość odpowiednio: 217.360,-zł i 130.300,-zł tj. łącznie 347.660,-zł; 129.736,-zł w przypadku uczestnika R. O., albowiem jako właściciel nieruchomości w 480/4800 części był uprawniony do uzyskania części nieruchomości o wartości 359.166,-zł ((...) x 3.591.660,-zł), natomiast mu lokale nr (...) posiadają wartość odpowiednio 104.200,-zł i 125.230,-zł tj. łącznie 229.430,-zł; 2) nadwyżki uzyskali: M. S. w wysokości 343.734,-zł, albowiem jako właściciel nieruchomości w 480/4800 części była uprawniona do uzyskania części nieruchomości o wartości 359.166,-zł ((...) x 3.591.660,-zł), natomiast przyznany jej lokal nr (...) posiada wartość 702.900,-zł; T. B. w wysokości 55.321,25zł, albowiem jako właściciel nieruchomości w 300/4800 części był uprawniony do uzyskania części nieruchomości o wartości 224.478,75zł ((...) x 3.591.660,-zł), natomiast przyznany mu lokal nr (...) posiada wartość 279.800,-zł; I. B. (1) w wysokości 62.521,25zł, albowiem jako właściciel nieruchomości w 300/4800 części była uprawniona do uzyskania części nieruchomości o wartości 224.478,75zł ((...) x 3.591.660,-zł), natomiast

przyznany jej lokal nr (...) posiada wartość 287.000,-zł; S. F. (1) w wysokości 1.728,75zł, albowiem jako właściciel nieruchomości w 500/4800 części był uprawniony do uzyskania części nieruchomości o wartości 374.131,25zł ((...) x 3.591.660,-zł), natomiast przyznanie mu lokale nr (...) posiadają wartość odpowiednio: 297.800,-zł i 78.060,-zł tj. łącznie 375.860,-zł.

Sąd zasądził odpowiednie dopłaty od każdego z zobowiązanych, przy czym od M. S. zasądził dopłaty dla uczestników postępowania: H. O. (1), A. L., M. O., J. S. i P. S. w wysokościach stanowiących niedobór wartości udziałów tj.: 204.090,50zł na rzecz H. O. (1), 9.105,-zł na rzecz A. L., 106.566zł na rzecz M. O., 2.301,75zł na rzecz J. S., 11.506zł na rzecz P. S.. Kwotę należną tytułem dopłaty dla uczestnika postępowania R. O. Sąd zasądził: co do kwoty 10.164,75zł od uczestniczki M. S., co do kwoty 55.321,25zł od wnioskodawcy T. B., co do kwoty 62.521,25zł od uczestniczki I. B. (1), co do kwoty 1.728,75zł od uczestnika S. F. (1).

Kierując się normą wyrażoną w art. 212 § 3 k.c. Sąd ustalił terminy płatności dopłat oraz wysokość należnych uprawnionym do otrzymania spłaty odsetek. Sąd ustalił termin płatności dopłat na 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, albowiem jest to termin pozwalający na zgromadzenie niezbędnych środków finansowych, nawet w przypadku znacznych kwot. Odroczenie terminu płatności o sześć miesięcy w stosunku do daty uprawomocnienia się postanowienia umożliwi nawet zaciągnięcie kredytu bankowego, gdyby istniała taka konieczność i w konsekwencji terminową realizację zobowiązania. Na wypadek braku płatności w terminie oznaczonym przez Sąd, każdemu uprawnionemu do dopłaty będą należały się odsetki za opóźnienie w zapłacie, których wysokość Sąd ustalił według stopy odsetek ustawowych, co do zasady należnych w przypadku nieterminowej realizacji zobowiązania pieniężnego. Odsetki te z jednej strony będą należycie zabezpieczały interes uprawnionych do uzyskania dopłaty a z drugiej strony nie mogą być uznane za nadmierne obciążenie zobowiązanych z tego tytułu, gdyż stanowią powszechną w obrocie prawnym sankcję za nieterminową zapłatę świadczenia pieniężnego.

Sąd oddalił roszczenia wnioskodawców dotyczące zapłaty pożytków i odszkodowania za korzystanie z nieruchomości ponad udział. Stosownie do treści art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także, między innymi, o roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Materialnoprawną podstawę roszczeń stanowią natomiast przepisy art. 206 i 207 k.c. Zgodnie z przepisem art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Natomiast pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną (art. 207 k.c.). Roszczenia finansowe wnioskodawców J. S. i T. B. obejmowały w pierwszej kolejności kwoty, które miały stanowić iloczyn różnicy pomiędzy wartością udziału ponad udział przypadający uczestnikowi zajmującemu lokal w nieruchomości, stawki czynszu za najem lokalu oraz okres zajmowania danego lokalu z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Wnioskodawcy formułując powyższe roszczenie opierali się na twierdzeniu, że uczestnicy postępowania: A. L., H. O. (1) i S. F. (1) używali lokali z wykroczeniem ponad należny im udział. Okoliczność ta jednak nie została przez wnioskujących wykazana i nie znajduje odzwierciedlenia w realiach niniejszej sprawy. Od momentu nabycia przez wnioskodawców udziałów w prawie własności przedmiotowej nieruchomości A. L. zajmowała lokal nr (...). Uczestniczące przysługiwał udział w prawie własności nieruchomości wynoszący (...), a więc stanowiący wartość 299.305,-zł, natomiast wartość zajmowanego przez nią lokalu nr (...) wynosi 290.200,-zł, a więc jest mniejsza od wartości udziału. Również w przypadku odwołania się do powierzchni lokalu nie można stwierdzić, by uczestniczka korzystała z nieruchomości ponad swój udział. Powierzchnia wszystkich lokali to 1.285,40m², a (...) tej powierzchni wynosi 107,11 m². Lokal nr (...) ma natomiast powierzchnię 95,40 m². H. O. (1) zajmowała lokal nr (...). Udział przysługujący ówczesnie H. O. (1) wynosił (...), co stanowiło wartość 329.235,50zł, natomiast wartość lokalu nr (...) wynosi 290.600,-zł. Odnosząc się do powierzchni nieruchomości udział w wysokości (...) stanowi 117,82 m², zaś lokal nr (...) ma powierzchnię 98,68 m². Uczestnik S. F. (1) zajmował lokal nr (...). Udział przysługujący S. F. (1) wynosi (...) i ma wartość 374.131,25zł, zaś wartość lokalu nr (...) to 297.800,-zł. Odnosząc się do powierzchni nieruchomości - udział w wysokości (...) stanowi 133,89 m², zaś lokal nr (...) ma powierzchnię 99,05 m². Także twierdzenie odnoszące się

do H. B. nie znalazło potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. H. B. przysługiwał bowiem udział w wysokości (...) o wartości 299.305,-zł, natomiast wartość zajmowanego przez nią lokalu nr (...) wynosi 104.600,-zł. Odnosząc się do powierzchni nieruchomości udział w wysokości (...) stanowi 107,11 m², natomiast lokal nr (...) ma powierzchnię 36,36 m². Żadne z uczestników objętych żądaniem wnioskodawców nie korzystało z nieruchomości ponad swój udział. Co więcej, jak wynika z dokonanych w sprawie ustaleń, na zlecenie uczestników postępowania S. F. (1), H. O. (1), A. L. oraz H. B. od 2009r. wnioskodawcom wypłacane były nie tylko dochody z nieruchomości, ale także rekompensaty za niezamieszkiwanie w nieruchomości wspólnej. Naliczanie rekompensaty odbywało się w oparciu o czynsze opłacane co miesiąc przez wszystkich lokatorów niebędących właścicielami, z uwzględnieniem powierzchni zajmowanych mieszkań i z podziałem na front i oficynę. W latach 2009-2011 z tytułu rekompensaty T. B. wypłacono łącznie 9.369,17zł, zaś J. S. kwotę 23.422,92zł. Powyższe okoliczności nie pozwalały na uwzględnienie żądania wnioskodawców, domagających się od uczestników odszkodowania za korzystanie z nieruchomości w części przekraczającej ich udziały.

Roszczenie wnioskodawców obejmowało ponadto kwoty tytułem niepobranych pożytków za najem lokali mieszkalnych nr (...); w przypadku wnioskodawcy J. S. w okresie od 1.09.2007r., zaś w przypadku wnioskodawcy T. B. od 1.05.2008r. Wnioskodawcy wskazywali, że zawierane przez pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, z pominięciem wnioskodawców, umowy najmu lokali, a także ustalone przez S. F. (1), H. O. (1), A. L. i H. B. stawki czynszu najmu lokali były skrajnie niekorzystne, zaniżone i nieprzystające do warunków rynkowych. Wnioskodawcy podawali, że mimo wielokrotnych próśb i wniosków współwłaściciele nie wyrażali zgody na podniesienie czynszów. Tym samym pożytki, które przynosiła nieruchomość były znacznie zaniżone, przez co wnioskodawcy ponieśli wymierną szkodę finansową. W tym miejscu należy wskazać, że wykonywanie zarządu według modelu ustawowego bazuje na woli stron i oznacza, że o dokonaniu określonej czynności decydują sami współwłaściciele. Zasada ta przedstawia się w przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jako zasada jednomyślności, zaś w wypadku czynności zwykłego zarządu - jako zasada woli większości. Zgodnie bowiem z treścią art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Należy dodać, że większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów (art. 204 k.c.). Kodeks cywilny nie definiuje pojęć czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd, pozostawiając to doktrynie i orzecznictwu. Można stwierdzić najogólniej, że do czynności zwykłego zarządu należy załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją i utrzymaniem rzeczy w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Zatem w granicach zwykłego zarządu mieści się bieżące gospodarowanie rzeczą, niepociągające nadzwyczajnych wydatków i nieprowadzące do zmiany przeznaczenia rzeczy. Inne zaś czynności mieszczą się w kategorii przekraczających zakres zwykłego zarządu. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie pobieranie należności z tytułu czynszu najmu oraz innych wierzytelności jakie przynosi rzecz wspólna, stanowiło czynność zwykłego zarządu. Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym większość lokali (z wyjątkiem tych, które zajmowali uczestnicy postępowania) była wynajmowana. W związku z tym zawieranie kolejnych umów najmu, jak i ustalanie wysokości czynszów, były czynnościami związanymi z bieżącym zarządzaniem nieruchomością i nie wpływały na sposób korzystania z niej czy jej przeznaczenie. Co więcej, kwestionowane czynności podejmowane przez współwłaścicieli w tym zakresie służyły interesom wszystkich współwłaścicieli, ponieważ kamienica przynosiła wymierny dochód. Udziały przypadające ówczesnie H. B., S. F. (1), H. O. (1) i A. L. wynosiły łącznie (...), a zatem decyzje co do wysokości stawek czynszu najmu lokalu były podejmowane przez współwłaścicieli posiadających łącznie ponad połowę udziałów w prawie własności nieruchomości. W przypadku niewyrażania zgody na takie decyzje podejmowane przez większość współwłaścicieli, pozostałym współwłaścicielom (wnioskodawcom) przysługiwało uprawnienie do kwestionowania prawidłowości tej decyzji na drodze postępowania sądowego zgodnie z treścią art. 202 k.c. Wnioskodawcy z powyższego uprawnienia nie skorzystali. Wnioskodawcy złożyli jedynie przeciwko H. B., S. F. (1), H. O. (1), A. L. oraz I. Z. pozew o ustalenie, że umowa najmu lokalu nr (...) zawarta w dniu 22.09.2008r. jest nieważna. Powództwo wnioskodawców zostało oddalone. Nie była przedmiotem niniejszego postępowania ocena prawidłowości decyzji podejmowanych przez uprawnioną większość w zakresie czynności zwykłego zarządu, nie zakwestionowanych przez pozostałych współwłaścicieli w sposób prawem przewidziany. Na marginesie jednak należy stwierdzić, że wątpliwości budzi pogląd wyrażany przez wnioskodawców, iż maksymalne podwyższenie czynszów

najmu podniosłoby dochodowość nieruchomości. Poza bowiem wysokością czynszów dla wysokości osiąganego dochodu niebagatelne znaczenie ma kwestia tego, czy czynsze te są realnie płacone. W przypadku ustalenia stawek czynszu na poziomie maksymalnym, prawdopodobnym jest, iż część z lokatorów nie będzie w stanie takich czynszów płacić i zaprzestanie regulowania tych należności. Doprowadziłoby to do konieczności przymusowego egzekwowania należności, co zawsze łączy się z dodatkowymi kosztami, a nie zawsze daje oczekiwany efekt. W ocenie Sądu racjonalne gospodarowanie nieruchomością mieszkalną nie sprowadza się wyłącznie do ustalenia wysokich stawek czynszu najmu lokali. Reasumując, w ocenie Sądu wnioskodawcy nie doznali szkody na skutek ustalenia wysokości czynszów przez większość współwłaścicieli. Wnioskodawcy uzyskali przypadającą na nich proporcjonalnie część uzyskanych pożytków z kamienicy. Ponadto, co wynika z art. 225 k.c., ewentualny zwrot wartości nieuzyskanych pożytków następuje wówczas, gdy pożytki te nie zostały uzyskane z powodu złej gospodarki. Taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Większość współwłaścicieli była uprawniona do podejmowania decyzji, te decyzje nie zostały zakwestionowane przez pozostałych współwłaścicieli, a nieruchomość przynosiła dochód.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą wyrażoną w treści art. 520 § 1 k.p.c. Sąd obciążył zainteresowanych kosztami ustanowienia przez nich pełnomocników procesowych, zaś odnośnie kosztów sądowych, obciążył nimi zainteresowanych w częściach odpowiadających wysokości ich udziałów w prawie własności nieruchomości. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. (w zw. z art. 13§2 k.p.c.) Sąd pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania rozstrzygnięciu referendarza sądowego po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia.

Apelacje od powyższego postanowienia złożyli: 1) wnioskodawcy oraz uczestnicy I. B. (2), M. S. i P. S.; 2) uczestnicy H. O. (1), M. O. i R. O..

Wnioskodawcy oraz uczestnicy I. B. (1), M. S. i P. S. zaskarżyli postanowienie w punktach: 1a, 2 i 20, zarzucając:

1. naruszenie art. 212 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji nieprzydzielenie do lokalu użytkowego nr (...) żadnego pomieszczenia przynależnego w sytuacji, gdy najemcy tego lokalu korzystają w ramach umowy najmu z pomieszczenia piwnicznego określonego nr (...) o powierzchni 8,78m² (dawna pralnia) i jednocześnie pozostawienie tego pomieszczenia w ramach części wspólnych;
2. naruszenie art. 206 k.c. w zw. z art. 224 i 225 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że współwłaściciele w osobach A. L., H. O. (1) i S. F. (1) nie korzystali z lokali z wykroczeniem ponad należny im udział, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia wszelkich roszczeń odszkodowawczych zgłoszonych przez skarżących w toku niniejszego postępowania;
3. naruszenie art. 618 § 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 225 k.c. poprzez niezasadne uznanie, że zgłoszone przez skarżących roszczenia o zapłatę pożytków nie mogą być rozpoznawane w sprawie o zniesienie współwłasności, albowiem dotyczą sposobu wykonywania zarządu na nieruchomości, co podlega rozpoznaniu w odrębnym postępowaniu, a nadto iż wszystkie czynności podejmowane przez współwłaścicieli zarządzających mieściły się w granicach obowiązującego prawa i były zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki.

W oparciu o powyższe zarzuty wnioskodawcy i uczestnicy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia: w punkcie 1a – poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 146,22m², położonego na parterze, obejmującego 15 pomieszczeń o powierzchni 137,44m² i pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy (...) o powierzchni 8,78m², do którego to lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części, oraz odpowiednia zmianę udziałów związanych z poszczególnymi lokalami; w punkcie 20 – poprzez uwzględnienie roszczeń zgłoszonych przez skarżących, a także o zasądzenie od uczestników na rzecz skarżących kosztów postępowania według norm przepisanych. Ewentualnie wnioskodawcy i uczestnicy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania (wniosek w tym zakresie zgłoszili na rozprawie apelacyjnej).

Uczestnicy H. O. (1), M. O., R. O., A. L. i S. F. (1) w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestnicy H. O. (1), M. O. i R. O. zaskarżyli postanowienie w punktach: 3, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 17 i 19, zarzucając:

1. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 623 k.p.c. oraz art. 211 i art. 212 § 2 k.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu postanowienia przyczyn, dla których Sąd nie uwzględnił wniosku uczestników o przyznanie na ich wyłączną własność lokali nr (...) (H. O. (2)), (...) (M. O. – w to miejsce przyznano lokal nr (...)) oraz 2 i 12 (R. O. – w to miejsce przyznano lokale nr (...));
2. naruszenie art. 623 k.p.c. oraz art. 211 i art. 212 § 2 k.c. poprzez nieuwzględnienie wniosków uczestników o przyznanie na wyłączną własność żadnych przez nich lokali, a w rezultacie przyznanie uczestnikom lokali mieszkalnych o mniejszej wartości i mniejszej powierzchni oraz w gorszym stanie technicznym, a przez to znaczące zmniejszenie udziałów w nieruchomości wspólnej tychże uczestników;
3. naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 623 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. polegające na ustaleniu wartości lokali zajmowanych przez najemców poprzez odjęcie od wartości ustalonej w opiniach biegłego z 15.12.2012r. i 30.05.2013r. wartości prawa najmu ustalonej w opinii z 24.06.2014r. wraz z korektą z 19.11.2014r., a tym samym potraktowanie prawa najmu jako obciążenia prawa własności a nie jako prawa przynoszącego zysk.

W oparciu o powyższe zarzuty uczestnicy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez: przyznanie na wyłączną własność: H. O. (1) lokalu nr (...) (obok przyznanych już lokali nr (...)); M. O. lokalu nr (...) (obok przyznanego już lokalu nr (...)); R. O. – lokali nr (...), a także przyznanie pozostałych lokali objętych zakresem zaskarżenia na wyłączną własność wnioskodawców oraz uczestników M. S., P. S. i I. B. (1); zasądzenie z tytułu dopłat stosowanych kwot wynikających z przyznania lokali, przyjmując za podstawę wartość lokali mieszkalnych wskazaną w opiniach biegłego z 15.12.2012r. i 30.05.2013r. z jednoczesnym wyłączeniem opinii z 24.06.2014r. wraz z korektą z 19.11.2014r. Ewentualnie uczestnicy wnieśli o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz o zasądzenie od wnioskodawców kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wnioskodawcy oraz uczestnicy I. B. (1), M. S. i P. S. w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie na swoją rzecz od skarżących kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców oraz uczestników I. B. (1), M. S. i P. S. była bezzasadna, natomiast apelacja uczestników H. O. (1), M. O. i R. O. zasługiwała na uwzględnienie w przeważającej części, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty były trafne.

Ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego postanowienia w większości nie były podważane w postępowaniu apelacyjnym, a ponieważ znajdują one oparcie w przywołanych przez Sąd I instancji dowodach, których ocena również nie została zakwestionowana, Sąd Okręgowy podzielił je i przyjął jako własne (art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Uczestnicy H. O. (1), M. O. i R. O. zgłaszali jedynie zarzuty dotyczące ustalenia wartości lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów, natomiast ich zastrzeżenia w tym zakresie nie były przekonujące. Ponadto weryfikacji – z uwagi na zaistniałe w toku postępowania apelacyjnego zmiany w zakresie stanu posiadania przez współwłaścicieli – wymagała wartość lokalu mieszkalnego nr (...), którą Sąd Rejonowy określił przy założeniu, że jest on przedmiotem najmu.

Nie jest sporne (gdyż wynika to ze zgodnych oświadczeń zainteresowanych złożonych w dniu 12.04.2016r. – k.1548v), że w chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej w posiadaniu współwłaścicieli znajdowały się następujące lokale mieszkalne: lokal nr (...) zajmowany przez J. S.; lokal nr (...) zajmowany przez A. L.; lokal nr (...) zajmowany przez S. F. (1), lokale nr (...) zajmowane przez H. O. (1) oraz lokal nr (...) zajmowany przez T. B. (lokal ten został

zwolniony przez najemcę i objęty w posiadanie przez wnioskodawcę w dniu 15.07.2015r.). Lokal nr (...), który w toku postępowania w I instancji (od VI 2012r.) zajmował T. B., został przez niego zwolniony i wydany zarządcy nieruchomości. Lokale nr (...) są zatem aktualnie wolne, natomiast pozostałe lokale mieszkalne – nr (...)– zajmują lokatorzy.

Wbrew zarzutom uczestników H. O. (1), M. O. i R. O. (których stanowisko wspierali również uczestnicy A. L. i S. F. (1)), Sąd I instancji nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. ustalając wartość lokali zajmowanych przez lokatorów na poziomie niższym od pozostałych, tzn. poprzez odjęcie od wartości rynkowej ustalonej w opinii z dnia 15.12.2012r. wartości prawa najmu. Nie budzi wątpliwości, że w sprawach tzw. działowych dla potrzeb wydawanych rozstrzygnięć ustala się wartość rynkową rzeczy i praw podlegających podziałowi, którą w przypadku nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych (art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. 2015/1774). Zgodnie z art. 149 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do ustalenia tej wartości stosuje się Przepisy Działu IV Rozdziału 1 „Określanie wartości nieruchomości”, a więc opinię o wartości nieruchomości sporządza rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1), stosując podejścia i zasady opisane w ustawie (art. 152-155), a także w wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych (art. 159). Trzeba w związku z tym zwrócić uwagę, że zgodnie z § 38 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się nie tylko obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi (ust. 1), ale także bierze się pod uwagę umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo inne, których przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości (ust. 4), przy czym w takim wypadku przy określaniu wartości nieruchomości, co do zasady, jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa (ust. 2).

W rozpoznawanej sprawie biegły B. H. w pierwotnej opinii, datowanej na 15.12.2012r. i aneksowanej 30.05.2013r., oszacował wartość poszczególnych lokali mieszkalnych nie uwzględniając faktu, w czyjej dyspozycji lokale te się znajdują. Podejście to zakwestionowali wnioskodawcy, powołując się na znane im realia obrotu oraz prawne ograniczenia uprawnień właścicielskich w przypadku umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas nieoznaczony (por. pisma procesowe z dnia 6.02.2013r. – k.695 i nast., z dnia 18.04.2013r. – k.804 i nast., z dnia 20.06.2013r. – k.886 i nast.). Podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 2.10.2013r. biegły H. stwierdził, że ewentualny wpływ umowy najmu na wartość danego lokalu wymaga analizy konkretnego przypadku i warunków zawartej umowy, której to analizy wcześniej nie przeprowadzał z uwagi na brak wyraźnego zlecenia ze strony Sądu Rejonowego oraz niezasygnalizowania tej okoliczności przez współwłaścicieli podczas oględzin nieruchomości (k.932-933). Z kolei w opinii uzupełniającej z 24.06.2014r., skorygowanej 19.11.2014r., biegły ustalił wartość wyodrębnionych lokali z uwzględnieniem prawa najmu.

Należy zgodzić się z Sądem I instancji, który uznał za nieuprawnione stanowisko biegłego wyrażone podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 17.04.2013r., różnicujące wpływ najmu na wartość lokalu w zależności od źródła powstania stosunku najmu (k.799). Biegły błędnie założył, że w przypadku zawarcia umowy najmu właściciel lokalu jest w lepszej sytuacji w porównaniu z zajmowaniem lokalu przez najemcę w oparciu o wydaną w przeszłości decyzję administracyjną o przydziale. Zgodnie z art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 2.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 1998r. Nr 120, poz. 787 ze zm.), najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale (lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu) jest, w rozumieniu ustawy, najmem umownym zawartym na czas nie oznaczony. Już na mocy powołanej ustawy zrównano zatem stosunki najmu umowne i wynikające z przydziału. Aktualnie, jak słusznie argumentowali wnioskodawcy oraz popierający ich uczestnicy, swobodne dysponowanie przez właściciela lokalem zajmowanym przez najemcę jest ograniczone z uwagi na uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2014/150). Ustawa ogranicza przyczyny wypowiedzenia umowy najmu do ściśle określonych (art. 11), a zatem właściciel nie może w dowolnym momencie przeznaczyć lokalu na zaspokojenie potrzeb własnych czy osób mu bliskich. Jest także ograniczony gdy chodzi o możliwość podwyższenia

czynszu najmu (art. 8a i 9), zaś zbywając lokal na walonym rynku musi się liczyć z uzyskaniem niższej ceny w porównaniu z lokalem wolnym. Do pisma procesowego z dnia 22.10.2013r. uczestnik P. S. dołączył kopie z wypisów aktów notarialnych zawierających umowy sprzedaży lokali zajętych przez lokatorów i tych samych lokali już w stanie wolnym od osób, z których jasno wynika, że w pierwszym przypadku cena była istotnie niższa (k.948 i nast.).

W tym stanie rzeczy trafnie Sąd I instancji ustalił wartość rynkową lokali podlegających wyodrębnieniu na niższym poziomie w odniesieniu do lokali zajmowanych przez lokatorów, przyjmując jako podstawę tych ustaleń opinię uzupełniającą biegłego, ostatecznie skorygowaną w dniu 19.11.2014r. (k.1238-1240). Jak już wyżej wyjaśniono, na dzień zamknięcia rozprawy apelacyjnej stan faktyczny zmienił się o tyle, że lokal mieszkalny nr (...) wyodrębniony w punkcie 1 h) zaskarżonego postanowienia został zwolniony, a zatem jego wartość należało przyjąć na kwotę 322.2000,-zł, w miejsce kwoty 279.800,-zł ustalonej przez Sąd Rejonowy, a co za tym idzie – wartość wszystkich lokali wyodrębnionych w przedmiotowej nieruchomości wynosiła 3.634.060,-zł.

Sąd Okręgowy podzielił natomiast stanowisko uczestników H. O. (1), M. O. i R. O. w zakresie dokonania przez Sąd I instancji częściowo błędnego wyboru sposobu zniesienia współwłasności. Nie mieli jedynie racji skarżący zarzucając naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., gdyż w omawianym zakresie uzasadnienie zaskarżonego postanowienia odpowiada wymogom przewidzianym w tym przepisie. W szczególności Sąd powołał się na przepis art. 623 k.p.c. oraz wyjaśnił, jakimi konkretnie kryteriami kierował się dokonując rozdziału wyodrębnionych lokali pomiędzy poszczególne osoby uprawnione. Oczywiście Sąd I instancji nie powtarzał tych argumentów w odniesieniu do każdego kolejnego lokalu, natomiast przywołane argumenty, a mianowicie przydzielenie lokalu odpowiadającego – w miarę istniejących możliwości – wartości udziałowi we współwłasności, a ponadto dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości i zaspokajania przez współwłaścicieli ich potrzeb mieszkaniowych, były w zupełności wystarczające dla odtworzenia toku rozumowania Sądu i poddania wydanego orzeczenia kontroli i instancyjnej.

W świetle przepisów art. 211 k.c. i art. 212 § 2 k.c. podział fizyczny rzeczy, za którego formę uznaje się wyodrębnienie w budynku samodzielnych lokali mieszkalnych lub użytkowych, jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę, natomiast z art. 623 k.p.c. wynika, że sąd dokonuje takiego podziału na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli – z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Z powołanego przepisu wynika, że wielkość udziałów współwłaścicieli i nominalna wartość odrębnej własności nowo utworzonych lokali jest zasadniczym kryterium podziału, z tym że dodatkowo sąd musi rozważyć usprawiedliwione interesy wszystkich współwłaścicieli, w tym również ich sytuację osobistą, majątkową i rodzinną istniejącą w chwili dokonywania podziału, oraz dążyć do ich zaspokojenia, bez rażącego pokrzywdzenia jednych współwłaścicieli kosztem innych (tak również np. postanowienie Sądu Najwyższego z 18.03.2015r., I CSK 286/14, LEX nr 1677118; postanowienie Sądu Najwyższego z 8.05.2001r., IV CKN 369/00, LEX nr 750009). W orzecznictwie zwraca się ponadto uwagę, że w przypadku podziału budynku sąd powinien dążyć do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli w sposób zbliżony do stanu sprzed zniesienia współwłasności, tylko wówczas będzie można bowiem stwierdzić, że należne udziały zostały przekształcone w inne prawa, a nie odjęte uprawnionym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 15.03.2013r., V CSK 168/12, LEX nr 1331376).

Zasady te nie zostały w pełni uwzględnione w zaskarżonym postanowieniu, co słusznie wytknięto w apelacji uczestników H. O. (1), M. O. i R. O.. Należy zauważyć, że zarówno skarżący, jak i zajmujący wspólne z nimi stanowisko uczestnicy S. F. (1) i A. L., byli zainteresowani otrzymaniem na własność lokali odpowiadających wartości – w możliwie największym stopniu – ich udziałom, nie zaś dopłatami, z uwagi na wieloletnie zamieszkiwanie na terenie nieruchomości oraz czerpanie dochodu z wynajmu. Tymczasem Sąd Rejonowy zasądził na rzecz skarżących dopłaty w łącznej wysokości ok. 440.000,-zł, co odpowiada wartości nawet kilku wyodrębnionych lokali. Na ograniczony wybór wariantów w zakresie sposobu podziału rzutowała oczywiście znaczna wartość lokalu użytkowego (wynosząca 702.900,-zł), natomiast oprócz uczestniczki M. S., której lokal ten Sąd Rejonowy przyznał na wyłączną własność z dopłatami na rzecz pozostałych uprawnionych, lokale o wartości znacznie przewyższającej wartość udziałów we współwłasności otrzymali także uczestnicy T. B. i I. B. (1), zobowiązani do uiszczenia dopłat w łącznej wysokości ok. 118.000,-zł, dla której to decyzji trudno znaleźć przekonujące uzasadnienie. Ponadto, co skarżący wielokrotnie

podkreślali w składanych pismach procesowych, istotne dla nich było „utrzymanie”, wspólnie ze S. F. (1) i A. L., większości udziałów w nieruchomości wspólnej, a to ze względu na konflikt z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości w kwestiach dotyczących zarządu rzeczą wspólną. Sąd Rejonowy tymczasem w wyniku zastosowanego podziału „odwrócił” dotychczasowe proporcje pomiędzy dwoma grupami współwłaścicieli prezentujących przeciwne interesy.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uwzględnił zarzuty naruszenia art. 211 i 212 k.c. oraz art. 623 k.p.c. i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w punktach 7, 11, 13, 15 i 17, przyznając: lokal mieszkalny nr (...) na własność M. O., lokal mieszkalny nr (...) na własność H. O. (1), lokal mieszkalny nr (...) na własność R. O., lokal mieszkalny nr (...) na własność J. S. i lokal mieszkalny nr (...) na własność I. B. (1).

W wyniku dokonanej zmiany współwłaściciele otrzymują następujące lokale: T. B. – lokal nr (...) (będący obecnie w jego posiadaniu); I. B. (1) – lokal mieszkalny nr (...) (będący do lipca 2015r. w posiadaniu jej męża T. B., a obecnie wydany administratorowi nieruchomości); J. S. – lokale nr (...) (będący w jego posiadaniu) i nr (...) (wynajmowany); M. S. – lokal użytkowy nr (...) (wynajmowany do 31.12.2017r); P. S. – lokal mieszkalny nr (...) (wynajmowany); H. O. (1) – lokale mieszkalne nr (...) (będący w jej posiadaniu), (...) (wynajmowany), (...) (będący w jej posiadaniu) i (...) (wynajmowany); M. O. – lokale mieszkalne nr (...) (oba zajmowane przez lokatorów); R. O. – lokale mieszkalne nr (...) (wynajmowany) i (...) (wolny), S. F. (1) – lokale mieszkalne nr (...) (będący w jego posiadaniu) i (...) (wynajmowany); A. L. – lokal mieszkalny nr (...) (będący w jej posiadaniu). Powyższa zmiana w zakresie podziału nieruchomości powoduje, że interesy obu grup współwłaścicieli zostały bardziej wyważone; każdy z zainteresowanych otrzymał choćby częściowo lokal (lub lokale), którym od początku był zainteresowany lub którego przydzielenia przez Sąd I instancji nie kwestionował; w obu grupach przydzielono ponadto lokale wolne, w przekonaniu części zainteresowanych – bardziej atrakcyjne, jak i lokale zajmowane przez lokatorów, którymi nie można zupełnie swobodnie rozporządzać. Wyeliminowana została także sytuacja, gdy troje skarżących otrzymało na własność niemal wszystkie lokale na ostatnich kondygnacjach w budynku, tj. lokale nr (...) (w tym dwa ostatnie na IV kondygnacji w oficynie o wysokości 2,20 m) oraz lokal nr (...), najmniejszy o powierzchni zaledwie 17,08 m². Wprawdzie (o czym szczegółowo niżej) w wyniku dokonanej zmiany znaczne dopłaty zasądzono na rzecz przeciwników skarżących, natomiast jest to wynikiem z jednej strony przydzielenia M. S. lokalu użytkowego, z drugiej zaś – przenoszenia w toku postępowania części udziałów przypadających pierwotnie J. S. i T. B. na rzecz, odpowiednio, M. S. i P. S. oraz I. B. (1). Przykładowo na rzecz T. B. przyznano ostatecznie lokal mieszkalny o wartości przewyższającej o 95.071,25zł wartość jego udziału we współwłasności, a jednocześnie I. B. (1) przysługuje dopłata w wysokości 90.928,75zł. Co jednak istotne, udziały obu grup współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej zostają zmienione w niewielkim tylko stopniu w porównaniu z rozwiązaniem przyjętym przez Sąd I instancji (przeciwnicy skarżących zachowują udział wynoszący 0,425 w stosunku do poprzedniego 0,437, podczas gdy według zaskarżonego postanowienia udziały każdego ze skarżących w nieruchomości wspólnej zmniejszyłyby się, jak szczegółowo wyliczono w apelacji, o ok. 1/3 w stosunku do udziałów we współwłasności).

Zmiana rozstrzygnięcia w przedmiocie podziału, a ponadto ustalenie przez Sąd Okręgowy wyższej łącznej wartości wyodrębnionych lokali pociągały za sobą automatycznie konieczność weryfikacji zwartego w punkcie 19 zaskarżonego postanowienia orzeczenia w przedmiocie dopłat należnych na podstawie art. 212 § 1 k.c. Przy uwzględnieniu wartości wszystkich lokali (3.634.060,-zł) wartość udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom i w konsekwencji będąca wynikiem zniesienia współwłasności nadwyżka lub ubytek w odniesieniu do tej wartości wynosiły: M. S. – udział (...) o wartości 363.400,-zł, otrzymała lokal nr (...) o wartości 702.900,-zł, nadwyżka 339.494,-zł; P. S. – udział (...) o wartości 363.400,-zł, otrzymał lokal nr (...) o wartości 217.360,-zł, ubytek 146.046,-zł; J. S. – udział (...) o wartości 408.831,75zł, otrzymał lokale nr (...) o wartości 407.530,-zł, ubytek 1.301,75zł; T. B. – udział (...) o wartości 227.128,75zł, otrzymał lokal nr (...) o wartości 322.200,-zł, nadwyżka 95.071,25zł; I. B. (1) – udział (...) o wartości 227.128,75zł, otrzymała lokal nr (...) o wartości 136.200,-zł, ubytek 90.928,75zł; S. F. (1) – udział (...) o wartości 378.547,92zł, otrzymał lokale nr (...) o wartości 375.860,-zł, ubytek 2.687,92zł; A. L. – udział (...) o wartości 302.838,33zł, otrzymała lokal nr (...) o wartości 290.200,-zł, ubytek 12.638,33zł; H. O. (1) – udział (...) o wartości 635.960,50zł, otrzymała lokale nr (...) o wartości 543.910,-zł, ubytek 92.050,50zł; M. O. – udział (...)

o wartości 363.406,-zł, otrzymał lokale nr (...) o wartości 403.400,-zł, nadwyżka 39.994,-zł; R. O. – udział (...) o wartości 363.406,-zł, otrzymał lokale nr (...) o wartości 234.500,-zł, ubytek 128.906,-zł.

Sąd Okręgowy zasądził dopłaty należne współwłaścicielom z tytułu wyrównania wartości ich udziałów zgodnie z metodą zastosowaną przez Sąd I instancji, która nie była kwestionowana w postępowaniu apelacyjnym przez żadnego z zainteresowanych, zmieniając jedynie wysokość należności i osoby uprawnione względnie zobowiązane – stosownie do ostatecznego wyniku postępowania. Sąd Okręgowy nie znalazł też podstaw do zmiany wydanego w oparciu o art. 212 § 3 k.c. rozstrzygnięcia Sądu I instancji dotyczącego terminu uiszczenia dopłat oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności. W żadnej z apelacji nie zgłoszono zastrzeżeń w tym zakresie, a ustalony przez Sąd I instancji termin 6-miesięczny od dnia uprawomocnienia się postanowienia, upływający z dniem 12.10.2016r. jest racjonalny i umożliwi zobowiązanym do uiszczenia dopłat finansowe przygotowanie się do realizacji nałożonego obowiązku. Najwyższe dopłaty obciążają M. S. oraz T. B., których dobra kondycja materialna nie budziła zastrzeżeń, przy czym w praktyce, zważywszy na powiązania rodzinne i zawodowe oraz wspólne stanowisko prezentowane w toku całego postępowania, będą oni zobowiązani do uiszczenia kwot niższych, tj. jedynie tych, które zasądzone zostały na rzecz ich przeciwników w sprawie.

W pozostałym zakresie, obejmującym przede wszystkim zastrzeżenia uczestników H. O. (1), M. O. i R. O. do ustalonej przez Sąd Rejonowy wartości lokali mieszkalnych znajdujących się w dyspozycji lokatorów, apelacja wymienionych uczestników nie była zasadna i została przez Sąd Okręgowy oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów zgłoszonych w apelacji uczestniczki M. S. skierowanych przeciwko rozstrzygnięciu zwartemu w punkcie 1a zaskarżonego postanowienia. Objęcie zaskarżeniem również punktu 2 postanowienia Sąd Okręgowy potraktował jedynie w kategoriach swoistego podkreślenia interesu wymienionej uczestniczki w wywiedzeniu apelacji, gdyż – co zostało wyraźnie podkreślone na rozprawie apelacyjnej – nie kwestionowała ona przydzielenia jej na wyłączną własność lokalu użytkowego nr (...), a jedynie sposób jego wyodrębnienia, wskutek którego do lokalu tego nie przydzielono pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy. W ocenie Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie Sądu I instancji w punkcie 1 jego postanowienia nie narusza wskazanego w apelacji art. 212 § 2 k.c. Należy zresztą zauważyć, że skarżąca popadła w pewną sprzeczność wskazując w apelacji – zamiennie – że pomieszczenie piwniczne o powierzchni 8,78 m² oznaczone w inwentaryzacji sporządzonej przez biegłego B. H. numerem (...) (które miało zostać przydzielone do lokalu użytkowego nr (...)) pozostawiono w ramach nieruchomości wspólnej względnie przydzielono do lokalu mieszkalnego nr (...). W rzeczywistości nie budzi wątpliwości, że do lokalu nr (...) (przyznanego na własność uczestnikowi S. F. (1)) przypisano pomieszczenia przynależne postaci dwóch piwnic: nr (...) o powierzchni 7,50 m² oraz nr (...) o powierzchni 10,78 m², natomiast piwnica nr (...) o powierzchni 8,78 m² została ujęta w częściach wspólnych i przypisana jako (...) (por. rzut piwnic stanowiący załącznik do opinii biegłego – k.505 oraz określenie nieruchomości wspólnej obejmującej m.in. 2 piwnice administracyjne oraz 4 piwnice wolne – k.477).

Inwentaryzacja budynku na przedmiotowej nieruchomości została sporządzona w okresie, kiedy M. S. nie była jeszcze jej współwłaścicielką, a działała w toku postępowania jako pełnomocnik procesowy syna, J. S.. Po wydaniu opinii mającej stanowić podstawę, żądanego przez wnioskodawcę, wyodrębnienia lokali, wprawdzie zgłosił on zastrzeżenia do sposobu przydzielenia piwnic do poszczególnych lokali, natomiast dotyczyły one tylko lokali mieszkalnych nr (...) (por. pismo procesowe z dnia 6.02.2013r. – k.695 i nast.; te same kwestie podniesiono w piśmie procesowym z dnia 11.02.2013r. – k.714 i nast.). Wnioskodawca nie podważał natomiast zaproponowanego przez biegłego sposobu wydzielania lokalu użytkowego nr (...), choć lokalem tym nie był zainteresowany żaden ze współwłaścicieli, a co za tym idzie – wszyscy musieli liczyć się z ewentualnością, że przypadnie na ich rzecz. Po sporządzeniu przez biegłego aneksu do opinii wnioskodawcy podnosili zastrzeżenia jedynie w odniesieniu do ustalenia wartości lokali zajmowanych przez najemców (por. pismo procesowe z dnia 20.06.2013r. – k.886 i nast.). Dopiero w końcowej fazie postępowania, tj. w piśmie z dnia 6.11.2014r. (k.1201 i nast.), skarżący wnieśli o przydzielenie pomieszczenia piwnicznego nr (...) do apteki, przy czym jako uzasadnienie tego żądania wskazali, że pomieszczenie to niezasadnie przydzielono – obok dwóch innych – do lokalu mieszkalnych nr (...), co jest niezgodne z omówioną wyżej inwentaryzacją. Jako dodatkową

okolicość powołał potrzebę zwiększenia atrakcyjności lokalu użytkowego. Przeciwnicy skarżących sprzeciwili się temu żądaniu w piśmie z dnia 28.11.2014r. (k. 1247 i nast.), argumentując, że piwnica nr (...) jest dawną pralnią i zawsze była pomieszczeniem wspólnym, ponadto została ze środków wspólnych wyremontowana i wyposażona w urządzenia sanitarne (w.c., zlew) i może służyć jako pomieszczenie socjalne, zaplecze dla pracowników wykonujących remonty na nieruchomości czy magazyn narzędzi i materiałów. Według uczestników z przyczyn praktycznych warto przy takim rozwiązaniu pozostać, zwłaszcza że w nieruchomości nie ma innych piwnic mogących spełniać podobne funkcje. Z kolei wyodrębniony lokal użytkowy nr (...) obejmuje powierzchnie i pomieszczenia wystarczające z punktu widzenia prowadzonej tam działalności, a jego usytuowanie tylko na jednym poziomie jest dodatkowo uzasadnione względami bezpieczeństwa (z uwagi na przechowywanie w aptece substancji szkodliwych i toksycznych).

Przytoczono stanowisko uczestników H. O. (1), M. O., R. O., S. F. (1) i A. L. jest w pełni racjonalne i przekonujące, zaś skarżący ani przed Sądem I instancji, ani w apelacji nie zawarli w zasadzie żadnych argumentów mogących prowadzić do jego podważenia. Przyjęty w orzeczeniu sądowym sposób podziału fizycznego musi stwarzać warunki do normalnego i niezakłóconego korzystania w przyszłości przez współwłaścicieli z lokali wydzielonych w ramach budynku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 12.09.2013r., IV CSK 5/13, LEX nr 1498654). Skarżący nie wykazali, aby zasady te zostały naruszone w zaskarżonym postanowieniu w odniesieniu do wyodrębnionego lokalu użytkowego. Rozstrzygnięcie Sądu I instancji nie może być uznane za krzywdzące i niesprawiedliwe tylko z tego względu, że jest to jedyny lokal, do którego nie przydzielono pomieszczenia przynależnego. Odrębny sposób postępowania w związku z tym lokalem wynika choćby z faktu, że jest to lokal użytkowy wykorzystany w konkretnym celu, wszystkie pozostałe zaś lokale mają charakter mieszkalny. Nie może też uzasadniać przydzielenia spornego pomieszczenia piwnicznego do lokalu użytkowego podniesiona w apelacji okoliczność, że powierzchnia pomieszczeń przynależnych przydzielonych do pozostałych lokali przyznanych na własność skarżących wynosi, według ich wyliczeń, jedynie 23,29 m². Należy zauważyć, że sposób wyodrębnienia pozostałych lokali w budynku nie był kwestionowany w postępowaniu apelacyjnym, a ponadto Sąd Okręgowy dokonał zmiany postanowienia gdy chodzi o sposób rozdziału lokali. Na podstawie materiału sprawy nie można także przyjąć, aby pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy, jako dodatkowe pomieszczenie przypisane do lokalu użytkowego, rzutowało na jego wartość rynkową czy użyteczność, a co za tym idzie – wpływało (jak ujęto to w apelacji) na atrakcyjność tego lokalu. Z uwagi na wielkość budynku usytuowanego na nieruchomości uzasadnione jest z kolei dysponowanie przez administratora pomieszczeniami stanowiącymi nieruchomość wspólną, które może przeznaczyć na cele wskazywane przez przeciwników skarżących. Skarżący nie zaprzeczyli ponadto ich twierdzeniom, że w taki sposób sporne pomieszczenie od lat było wykorzystywane, zaś utrwalony sposób korzystania z nieruchomości jest niewątpliwie jednym z istotnych kryteriów przy sądowym znoszeniu współwłasności.

Nie zasługiwały na uwzględnienie twierdzenia, jakoby sporna piwnica objęta została umową najmu zawartą przez współwłaścicieli nieruchomości z prowadzącym aptekę. W umie najmu z dnia 1.03.2008r. istotnie zawarto postanowienie (§ 6), zgodnie z którym wynajmujący na czas trwania najmu udostępnił do bezpłatnego użytkowania pomieszczenie piwnicy – po wykonaniu przez najemcę we własnym zakresie remontu (k.1036-1039). Brak jest jednak podstaw do uznania, że postanowienie to odnosiło się akurat do pomieszczenia piwnicznego oznaczone w inwentaryzacji numerem (...). Skarżący wywodzą taki wniosek z porównania powierzchni lokalu użytkowego ujętej w umowie najmu (145 m²) oraz powierzchni lokalu użytkowego i przedmiotowej piwnicy wynikających z inwentaryzacji sporządzonej w toku niniejszego postępowania. Suma powierzchni z inwentaryzacji wynosi jednak 146,22 m² (137,44 m² + 8,78 m²) i jest większa od powierzchni wskazanej w umowie najmu. Ponadto już z samej treści umowy wynika wyraźne rozróżnienie pomiędzy lokalem użytkowym o powierzchni 145 m², będącym po kapitalnym remoncie i oddanym najem (§ 4) a pomieszczeniem piwnicznym przeznaczonym do remontu i udostępnionym do bezpłatnego użytkowania na czas najmu lokalu – i to po wygnaniu remontu przez najemcę (§ 6). Z wyjaśnień przeciwników skarżących, zawartych w odpowiedzi na apelację, wynika, że w rzeczywistości do korzystania przez najemcę lokalu użytkowego przewidziano inne, wolne wówczas pomieszczenie piwniczne, natomiast najemca nie skorzystał z przyznanego mu uprawnienia i nie wykonał remontu oraz nie zajął tego pomieszczenia. Odmienne ustalenia nie dają się wywieść z zebranego w sprawie materiału. Nawiązywanie do inwentaryzacji w kontekście umowy najmu jest zresztą o tyle chybione, że inwentaryzację sporządzono dopiero na potrzeby niniejszego

postępowania, wszczętego w 2011r., a trudno ustalić podstawę przyjęcia w umowie najmu takiej akurat powierzchni lokalu użytkowego. W rezultacie nieprzydzielenie do lokalu użytkowego pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy nr (...) pozostaje bez związku z możliwością wywiązania się przez M. S. z obowiązków ustanowionych w umowie z dnia 1.03.2008r.

Jako niezasadną Sąd Okręgowy uznał ponadto apelację wnioskodawców oraz uczestników I. B. (1), M. S. i P. S. w części kwestionującej orzeczenie zawarte w punkcie 20 zaskarżonego postanowienia, w którym Sąd I instancji oddalił zgłaszane przez nich roszczenia finansowe. Chybiony okazał się w szczególności zgłoszony w tym kontekście zarzut naruszenia art. 618 § 2 i 3 k.p.c., gdyż Sąd I instancji nie wyraził poglądu, iż roszczenia te nie mogą być rozpoznawane w sprawie o zniesienie współwłasności, gdyż dotyczą sposobu wykonywania zarządu na nieruchomości, co podlega rozpoznaniu w odrębnym postępowaniu. Zajęcie przez sąd takiego stanowiska nie mogłoby zresztą skutkować oddaleniem żądania skarżących. Art. 618 k.p.c. jest przepisem o charakterze formalnym, regulujący kognicję sądu w postępowaniu o zniesienie współwłasności, nie może zatem stanowić materialnoprawnej podstawy roszczeń (tak również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 22.03.1991r., III CZP 17/91, publ. OSN 1991/10-12/119). Jeżeli więc sąd dojdzie do wniosku, że zgłoszone przez uczestnika roszczenie nie należy do kategorii spraw podlegających rozpoznaniu w postępowaniu o zniesienie współwłasności, winien wyciągnąć z tego faktu właściwe konsekwencje procesowe, w szczególności zastosować art. 201 k.p.c. i rozpoznać sprawę we właściwym trybie lub przekazać ją właściwemu sądowi do rozpoznania w takim trybie. Konsekwencją braku podstaw do rozpoznania sprawy w ramach postępowania o zniesienie współwłasności nie może być natomiast oddalenie wniosku, gdyż jest to decyzja merytoryczna, stanowiąca wyraz przekonania sądu, iż zgłoszone żądanie nie zasługuje na uwzględnienie wobec braku ku temu podstaw materialnoprawnych.

Należy przypomnieć, że skarżący zgłosili w trakcie niniejszego postępowania dwojakiego rodzaju roszczenia finansowe: 1) wnioskodawcy domagali się zasądzenia od H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. określonych we wniosku o wszczęcie postępowania kwot z tytułu zajmowania przez uczestników lokali mieszkalnych o wielkościach znacznie przewyższających ich udziały, przy czym roszczenie J. S. obejmowało okres IX 2007 – XII 2010, zaś roszczenie T. B. – okres V 2008 – XII 2010; 2) wszyscy skarżący domagali się zasądzenia solidarnie od uczestników H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. kwot określonych w pismach z dnia 14.10.2011r., 25.04.2012r. i 26.11.2014r. – z tytułu odszkodowania za wadliwe zarządzanie nieruchomością, polegające na samowolnym zawieraniu niekorzystnych umów najmu lokali mieszkalnych i ich wynajmie po zaniżonych stawkach (poniżej czynszu wolnorynkowego), przy czym roszczenie obejmujące utracone korzyści dotyczyło ostatecznie okresu do XII 2014r.; 3) wnioskodawcy oraz uczestnicy M. S. i P. S. domagali się zasądzenia od uczestników H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. odszkodowania w kwocie określonej w piśmie z dnia 26.11.2014r. za wadliwe zarządzanie nieruchomością, polegające na odmowie wynajęcia zwolnionego lokalu nr (...); 4) wnioskodawcy oraz uczestnicy M. S. i P. S. domagali się zasądzenia od uczestników H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. odszkodowania w kwocie określonej w piśmie z dnia 26.11.2014r. za szkodę związaną z zawarciem niekorzystnej umowy najmu lokalu użytkowego ((...)), obejmujące różnicę pomiędzy czynszem ustalonym przez uczestników a czynszem wolnorynkowym za 10-letni okres obowiązywania umowy najmu.

Pierwsze z wymienionych roszczeń zostało zakwalifikowane przez Sąd I instancji jako dochodzone na podstawie art. 224 i nast. k.c. (i stanowisko to nie było kwestionowane w apelacji), natomiast pozostałe roszczenia miały charakter odszkodowawczy, za czym przemawia zarówno nazwanie ich przez skarżących odszkodowaniem, jak i przytoczone (zwłaszcza w pismach z dnia 14.10.2011r. i 25.04.2012r.) twierdzenia na ich poparcie (w tym podniesiony zarzut zawinionego doprowadzenia do szkody majątkowej po ich stronie na skutek wadliwego zarządzania nieruchomością oraz zaniechania współdziałania z skarżącymi) oraz sposób wyliczenia doznanej szkody (jako utraconych korzyści – art. 361 § 2 k.c.). Nie budzi wątpliwości, że roszczenie z art. 224 i nast. k.c. podlegało rozpoznaniu w postępowaniu o zniesienie współwłasności jako mieszczące się a kategorii „wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy” w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c. Przeciwnicy skarżących wyrażali natomiast wątpliwości w odniesieniu do drugiej grupy roszczeń, powołując się na postanowienie Sądu Najwyższego z 14.12.2011r., I CSK 138/11 (publ. OSN 2012/7-8/89), w którym przyjęto, iż art. 618 § 1 k.p.c. nie obejmuje spraw o roszczenia współwłaściciela względem innego współwłaściciela o odszkodowanie z tytułu nieprawidłowego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną.

Pogląd ten wyrażony został w postępowaniu, w którym współwłaściciele domagali się zasądzenia określonych kwot z tytułu utraconych pożytków, zarzucając innemu współwłaścicielowi, że jako zarządca nieruchomości (na podstawie orzeczenia sądowego) sprawował zarząd nierzetelnie i nieefektywnie. Była to więc sytuacja zbliżona do występującej w przedmiotowej sprawie. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że stanowisko orzecznictwa w analizowanym zakresie nie jest jednolite. Na tle art. 618 § 1 k.p.c. przyjmuje się bowiem także, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności chodzi o załatwienie całokształtu stosunków, jakie powstały między współwłaścicielami (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 29.11.2012r., V CSK 567/11, publ. G.Prawn. NO 2013/42/4), zaś powołany przepis wskazuje jedynie, że określone spory powinny być rozpoznawane w tym postępowaniu, bez względu na podstawę prawną powstania sporu, którą może być umowne uregulowanie przez współwłaścicieli ich wzajemnych stosunków, a w jego braku – przepisy kodeksu cywilnego o stosunkach między współwłaścicielami do czasu zniesienia współwłasności, a także przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu i o czynach niedozwolonych. Podstawa prawna powstania roszczenia jest tu zatem bez znaczenia, skoro przepis procesowy wskazuje sposób jego dochodzenia (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 29.09.1969r., III CZP 48/69, publ. OSN 1970/4/58). Mając to na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że rozpoznanie przez Sąd I instancji roszczeń odszkodowawczych skarżących nie było wykluczone w ramach niniejszego postępowania. Podkreślenia wymaga przy tym, że nawet przyjęcie, iż nie były to roszczenia wymienione w art. 618 § 1 k.p.c., o tyle nie rzutowało na rozstrzygnięcie sprawy, że ewentualne uchybienie procesowe Sądu I instancji polegające na ich rozpoznaniu w niewłaściwym trybie (tj. w postępowaniu nieprocesowym zamiast w procesie) nie skutkowało nieważnością postępowania (art. 379 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) oraz nie było uchybieniem tego rodzaju, które wpływałoby na treść rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy nie podzielił zgłoszonego w apelacji skarżących zarzutu naruszenia art. 206 k.c. w zw. z art. 224 i 225 k.c. Jak już zaznaczono, przepisy te stanowiły podstawę roszczenia wnioskodawców o zasądzenie na ich rzecz wynagrodzenia za korzystanie (w okresie do XII 2010r.) przez uczestników H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. – „ponad należny im udział” – z lokali mieszkalnych nr (...). Co do zasady roszczenia z art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. przysługują w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami, natomiast mogą być kierowane tylko przeciwko współwłaścicielowi korzystającemu z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. (por. np. uchwałę (7) Sądu Najwyższego z 19.03.2013r., III CZP 88/12, publ. OSN 2013/9/103). Z przepisu tego wynika, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z tego względu jako zbytne uproszenie należy potraktować podejście Sądu I instancji, sprowadzające się do stwierdzenia, że wynagrodzenie nie przysługuje wnioskodawcom, gdyż w okresie objętym żądaniem uczestnicy korzystali z lokali, które powierzchnią i wartością nie przekraczały przysługujących im udziałów we współwłasności. Z drugiej jednak strony nie można się zgodzić ze stanowiskiem skarżących, według którego należy im się wynagrodzenie przez sam fakt, iż poszczególni uczestnicy posiadali do wyłącznej swojej dyspozycji kilka lokali mieszkalnych w nieruchomości, której współwłaścicielami byli wnioskodawcy (wynagrodzenie wyliczone zostało we wniosku jako równowartość wolnorynkowego czynszu najmu za konkretne lokale w części odpowiadającej udziałom J. S. i T. B.).

Należy podkreślić, iż z art. 206 k.c. nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „w granicach udziału” lub „ponad udział”; współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej części rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiadania całej rzeczy. Każdemu współwłaścicielowi przysługuje takie samo uprawnienie, zatem każdy z nich doznaje ograniczenia w sposobie jego wykonywania przez takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Przepis art. 206 k.c., odwołując się do obiektywnego kryterium pogodzenia posiadania współwłaściciela z posiadaniem pozostałych współwłaścicieli, abstrahuje od wielkości udziałów we współwłasności. Wielkość udziałów jest więc tylko jednym z elementów oceny, w jakim zakresie posiadanie współwłaściciela daje się pogodzić ze współposiadaniem rzeczy wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli. Zakres ten musi być oceniany na tle konkretnych okoliczności faktycznych, ponieważ zależy od rodzaju rzeczy wspólnej oraz charakteru stosunków między współwłaścicielami i dlatego dopiero po zbadaniu konkretnych okoliczności można ocenić, czy posiadanie jednego ze współwłaścicieli daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 10.05.2006r., III CZP 9/06, publ. OSN 2007/3/37). Roszczenia o wynagrodzenie może w rezultacie dochodzić współwłaściciel bezprawnie pozbawiony lub

niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej – za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli (tak również Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale z 19.03.2013r., III CZP 88/12).

W ocenie Sądu Okręgowego nie można uznać, aby w okresie objętym roszczeniem wnioskodawców (IX 2007 – XII 2010 w przypadku J. S. oraz V 2008 – XII 2010 w przypadku T. B.) H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. korzystali z przedmiotowej nieruchomości w sposób bezprawny, naruszający uprawnienie wnioskodawców do jej współposiadania. Trzeba przy tym zauważyć, że w myśl art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, a także przeciwko posiadaczowi w złej wierze. Tymczasem wnioskodawcy nie podnieśli nawet twierdzeń mających na celu wykazanie, że powyższe przesłanki zgłoszonego roszczenia zostały spełnione. Zgodnie zaś z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. W chwili, kiedy wnioskodawcy nabywali udziały we własności nieruchomości, 4 lokale zajmowane były przez pozostałych ówczesnych współwłaścicieli, zaś inne – przez najemców, czego wnioskodawcy jako kupujący z pewnością mieli świadomość. Nie zaistniała zatem sytuacja, aby wnioskodawcy zostali pozbawieni współposiadania, a z kolei z ustaleń Sądu I instancji ani z materiału sprawy nie wynika, aby bezpośrednio po nabyciu udziałów domagali się dopuszczenia ich do współposiadania nieruchomości poprzez przydzielenie do wyłącznego korzystania jakiegokolwiek lokalu. Postawa wnioskodawców usprawiedliwiała ponadto przekonanie uczestników korzystających z 4 lokali mieszkalnych, iż przysługuje im do tego uprawnienie wynikające z art. 206 k.c., co wskazuje na ich dobrą wiarę. Od 2009r. wnioskodawcom wypłacono natomiast, oprócz udziału w pożytkach przynoszonych przez nieruchomość z związku z wynajmem lokali, także swoistą rekompensatę finansową z tego tytułu, że nie posiadali do własnej dyspozycji lokali w nieruchomości, przy czym z materiału sprawy nie wynika, aby wnioskodawcy aż do czasu wszczęcia niniejszego postępowania kiedykolwiek kwestionowali wysokość otrzymywanych kwot.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji oddalające roszczenie wnioskodawców, zwarte w punkcie 20 zaskarżonego postanowienia, odpowiada prawu.

W pozostałym zakresie roszczenia finansowe wnioskodawców oraz uczestników I. B. (1), M. S. i P. S. miały charakter odszkodowawczy, a zatem ich podstawę stanowił art. 415 k.c., zgodnie z którym, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Do przesłanek odpowiedzialności deliktowej należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, oraz szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Przy ustalaniu odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych znajdują przy tym zastosowanie przepisy ogólne dotyczące związku przyczynowego, szkody i sposobów jej naprawienia (art. 361–363 k.c.). Z art. 415 k.c. wynika, że sprawca ponosi odpowiedzialność na zasadzie winy, którą ujmuje się w znaczeniu obiektywnym i subiektywnym. Element obiektywny winy zachodzi, gdy czyn był niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego, których źródłem są normy prawa pozytywnego oraz nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego (dobre obyczaje). Z kolei element subiektywny winy odnosi się do sfery zjawisk psychicznych sprawcy i w zakresie deliktów prawa cywilnego rozróżnia się (podobnie jak w prawie karnym) dwie postacie winy, tj. winę umyślną i nieumyślną. W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie skarżący, na których spoczywał ciężar dowodu (art. 6 k.c.), nie wykazali przed wszystkim, aby kwestionowane przez nich działania przeciwników cechowała bezprawność.

Żądając zasądzenia odszkodowania w związku z wynajmowaniem lokali mieszkalnych skarżący zarzucali przeciwnikom wadliwe zarządzanie nieruchomością, polegające na samowolnym zawieraniu niekorzystnych umów najmu lokali i ich wynajmie po zaniżonych stawkach (poniżej czynszu wolnorynkowego) oraz niewyrażaniu zgody na podniesienie czynszów, co znacznie uszczupliło dochody z nieruchomości i doprowadziło do wymiernych strat finansowych. Rzecz jednak w tym, iż dokonując powyższych czynności uczestnicy działali w granicach prawa. Z materiału sprawy wynika, że lokale mieszkalne niezajmowane przez współwłaścicieli nieruchomości były do 2008r. oddawane w najem (ostatnie umowy najmu zawarte zostały w dniach: 1.01.2008r., 1.02.2008r. i 22.09.2008r. – k. 1011 i nast.). Zawieranie umów najmu oraz ustalenia warunków najmu w przypadku lokali już wynajętych Sąd I instancji słusznie zatem zakwalifikował jako czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną w rozumieniu art. 201 k.c.,

do których podjęcia wystarczająca była zgoda większości współwłaścicieli, a tę przeciwnicy skarżących (H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L.) posiadali (ich udział we współwłasności wynosił (...) = 0, (...)). Uczestnicy byli zatem uprawnieni do samodzielnego decydowania o warunkach wynajmu, przy czym Sąd I instancji zasadnie podkreślił, że skarżący nie skorzystali z przewidzianej w art. 202 k.c. możliwości zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności rażąco sprzecznych z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia krytycznie ocenił stanowisko skarżących, iż maksymalne podwyższenie czynszów najmu podniosłoby dochodowość nieruchomości, zaś apelacja nie zawierała żadnych argumentów zmierzających do podważenia tej oceny. Wskazując w apelacji, iż działania uczestników były skrajnie niekorzystne i godziły w interesy nieruchomości skarżący pomijają ponadto, że tożsame okoliczności stanowiły podstawę wystąpienia przez J. S., I. B. (1) i T. B. z wnioskiem o ustanowienie zarządcy sądowego, zaś oddalając to żądanie sądy obu instancji przesądziły, że nie zostały spełnione przesłanki z art. 203 k.c., a więc m.in. że większość współwłaścicieli nie naruszała zasad prawidłowego zarządu oraz nie krzywdziła mniejszości (postanowieniem z dnia 1.03.2013r., sygn. akt (...)Sąd Rejonowy (...)w P. oddalił wniosek J. S., I. B. (1) i T. B. o ustanowienie zarządcy sądowego, zaś postanowieniem z dnia 13.02.2015r., sygn. akt (...)Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację wnioskodawców od tego postanowienia – k.1362). Omawiane roszczenie odszkodowawcze skarżących było zatem niezasadne z uwagi na brak bezprawności i winy w działaniu większościowych współwłaścicieli. Na marginesie trzeba zaś zauważyć, że uczestnicy kwestionowali także wysokość dochodzonego odszkodowania, a na tę okoliczność nie zostały przedstawione żadne dowody. Przywołana w apelacji stawka czynszu wolnorynkowego 17,50zł/m² ustalona w opinii biegłego H. służyła innym celom, zaś uczestnicy trafnie wywodzili, że roszczenie obejmowało lokale o różnej powierzchni, standardzie i położeniu w budynku, a zatem posługiwanie się przez skarżących jednolitą stawką czynszu 17,-z/m² przy wyliczeniu odszkodowania nie było uprawnione. Słusznie ponadto podawali w wątpliwość możliwość nieprzerwanego wynajmu lokali przy założeniu stosowania tak wysokiego czynszu.

Nie było także zasadne żądanie skarżących zasądzenia na ich rzecz od uczestników H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. odszkodowania za wadliwe zarządzanie nieruchomością, polegające na odmowie wynajęcia, zwolnionego w toku postępowania, lokalu mieszkalnego nr (...). Przede wszystkim całkowicie gołosłowne były twierdzenia skarżących zawarte w piśmie procesowym z dnia 26.11.2014r., jakoby uczestnicy nie wyrazili zgody na wynajęcie tego lokalu osobie wskazanej przez współwłaścicieli mniejszościowych, która zobowiązywała się wyremontować lokal (za 30.000,-zł) i płacić czynsz w wysokości 550,-zł miesięcznie przez 3 lata, a następnie w wysokości 1.000,-zł miesięcznie (k.1288v). Uczestnicy zakwestionowali prawdziwość tych twierdzeń, powołując się na protokół zebrania współwłaścicieli z dnia 14.08.2013r., na którym kwestia ta była omawiana. Obecna wówczas M. S., która reprezentowała wnioskodawców J. S. i T. B., oświadczyła, że lokal nr (...) powinien być oddany do użytku T. B. (k.1363). Z kolei w piśmie z dnia 16.09.2013r., adresowanym do administratora nieruchomości, M. S. poinformowała go o nabyciu udziałów przez nią i P. S. i zażądała przekazanie jej w posiadanie lokalu mieszkalnego nr (...) (k. 1364). Ostatecznie zatem współwłaściciele nie doszli do porozumienia w przedmiocie wynajęcia spornego lokalu, natomiast nie sposób uznać, aby było to wynikiem jakiegokolwiek zawinionego działania uczestników (w odpowiedzi na apelację podnosili oni, że do kolejnego zebranie współwłaścicieli, na którym kwestia wynajmu miała być poruszana, nie doszło z uwagi na brak zgody M. S.). W apelacji skarżący również poprzestali na podniesieniu gołosłownych twierdzeń o odrzuceniu wszystkich ich propozycji dotyczących zagospodarowania lokalu nr (...).

Na uwzględnieni nie zasługiwało ponadto roszczenie wnioskodawców oraz uczestników M. S. i P. S. o zasądzenie od uczestników H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. odszkodowania za szkodę związaną z zawarciem niekorzystnej umowy najmu lokalu użytkowego ((...)), obejmujące różnicę pomiędzy czynszem ustalonym przez uczestników a czynszem wolnorynkowym za 10-letni okres obowiązywania umowy najmu. Przede wszystkim bowiem mylą się skarżący podnosząc, iż czynsz został ustalony przez ich przeciwników. Należy zauważyć, że umowę najmu lokalu użytkowego zawarto w dniu 1.03.2008r. i została ona podpisana przez wszystkich ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości, w tym J. S. reprezentowanego przez pełnomocnika M. S. (k.1036-1039; z danych figurujących w elektronicznej księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości wynika, iż T. B. nabył pierwsze udziały w nieruchomości na podstawie umów sprzedaży zawartych w kwietniu 2008r., natomiast pozostali skarżący stali się współwłaścicielami w jeszcze późniejszych datach). Zupełnie bezpodstawne są w tej sytuacji jakiegokolwiek zarzuty formułowane w odniesieniu

do uczestników, skoro wszyscy współwłaściciele wyrazili zgodę na warunki wynajmu, w tym wysokość ustalonego z najemcą czynszu mającego obowiązywać przez okres 10 lat, na który zawarto umowę. Zarzuty te są niezrozumiałe zwłaszcza w przypadku wnioskodawcy J. S., który uczestniczył w podpisywaniu umowy najmu lokalu użytkowego. Kolejni nabywcy udziałów wstąpili natomiast w stosunek najmu w miejsce zbywców z mocy art. 678 § 1 k.c. W działaniach H. B., H. O. (1), S. F. (1) i A. L. nie sposób dopatrzeć się jakichkolwiek naruszeń prawa uzasadniających ich odpowiedzialność deliktową na podstawie art. 415 k.c. Uczestnicy wykonywali – wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami – czynności zarządu wspólną nieruchomością, rozporządzając przedmiotem współwłasności poprzez wynajęcie lokalu, a ich działanie w tym zakresie w pełni mieściło się w granicach prawa (art. 140 k.c.). Również w tym wypadku brak jest ponadto dowodów na wysokość dochodzonego odszkodowania, choć była ona kwestionowana przez przeciwników skarżących.

Mając to na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji oddalające roszczenie wnioskodawców, zwarte w punkcie 20 zaskarżonego postanowienia, jest prawidłowe i odpowiada prawu.

Podsumowując, apelacja wnioskodawców oraz uczestników I. B. (1), M. S. i P. S. nie była zasadna i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł stosując ogólną zasadę wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c., gdyż nie zachodziły przesłanki określone w art. 520 § 2 i 3 k.p.c., umożliwiające odstępianie od niej.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Agata Szlingiert /-/ Andrzej Adamczuk